

---

This is the **published version** of the article:

Camps Quer, Arnau; Nel·lo, Oriol. La transformació del Barri Vell de Girona a partir de l'aprovació del Pla Especial de conservació i reforma interior de 1983. Una anàlisi a partir d'indicadors estadístics. 2019. 72 p.

---

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/216486>

under the terms of the  license

UNIVERSITAT AUTÒNOMA DE BARCELONA

DEPARTAMENT DE GEOGRAFIA

MÀSTER EN ESTUDIS TERRITORIALS I DE LA POBLACIÓ ed. 2018-2019

**LA TRANSFORMACIÓ DEL BARRI VELL DE GIRONA A PARTIR DE L'APROVACIÓ  
DEL PLA ESPECIAL DE CONSERVACIÓ I REFORMA INTERIOR DE 1983**

**UNA ANÀLISI A PARTIR D'INDICADORS ESTADÍSTICS**

**Autor:**

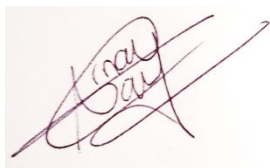
Camps Quer, Arnau

**Tutor:**

Nel·lo Colom, Oriol

**Bellaterra, 3 de juliol de 2019**

**Arnau Camps Quer**



**Oriol Nel·lo Colom**



## **AGRAÏMENTS**

El Treball Final de Màster que aquí s'enceta no hagués estat possible sense la col·laboració de moltes persones i entitats. En primer lloc, cal agrair especial la tasca del tutor del treball, l'Oriol Nel·lo, per la capacitat de síntesi, recursos acadèmics i proximitat humana que ha mostrat en tot el procés d'elaboració de la recerca.

En segon lloc, agrair al Departament de Geografia de la Universitat de Girona, especialment als professors Joan Vicente i Isabel Salamaña, l'ajuda desinteressada que han prestat per millorar la qualitat del treball.

Cal agrair també totes les entitats que han cedit informació o recursos necessaris, entre elles l'Ajuntament de Girona, la UMAT i l'Arxiu Municipal de Girona.

## **RESUM**

Els primers governs municipals democràtics després de la Dictadura Franquista compartien algunes línies d'actuació clares entre les quals es trobava la necessitat de recuperar certs barris del procés de decadència i degradació en que es trobaven immersos. Aquest Treball Final de Màster parteix del cas del Barri Vell de Girona per il·lustrar un exercici d'intervenció pública i privada en centres urbans. La figura de planejament que posa les bases del canvi al barri és el Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell de Girona, aprovat el 1983 pel consistori gironí. A partir d'alguns indicadors de caire quantitatiu es planteja examinar els resultats del PE i la deriva actual del barri i la ciutat, lluny, en molts casos, del que es plantejava el 1983. El treball no pretén avaluar les polítiques municipals per dictaminar si han estat més o menys positives; la intenció és establir una base documental i algunes línies d'investigació per estudiar un dels fenòmens urbanístics més importants del segle XX al nostre país: la recuperació dels centres històrics urbans com a reivindicació de l'urbanisme municipalista democràtic.

Paraules clau: Barri Vell, Girona, urbanisme, centres històrics, municipalisme.

## **RESUMEN**

Los primeros gobiernos municipales democráticos tras la Dictadura Franquista compartían algunas líneas de actuación claras entre las que se encontraba la necesidad de recuperar ciertos barrios del proceso de decadencia y degradación en que se encontraban inmersos. Este Trabajo Final de Máster parte del caso del Barri Vell de Girona para ilustrar un ejercicio de intervención pública y privada en centros urbanos. La figura de planeamiento que pone las bases del cambio en el barrio es el "Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell de Girona", aprobado en 1983 por el consistorio gerundense. A partir de algunos indicadores de tipo cuantitativo se plantea examinar los resultados del PE y la deriva actual del barrio y la ciudad, lejos, en muchos casos, de lo que se planteaba en 1983. El presente trabajo no pretende evaluar las políticas municipales para dictaminar si han sido más o menos buenas; la intención es establecer una base documental y algunas líneas de investigación para estudiar uno de los fenómenos urbanísticos más importantes del siglo XX en nuestro país: la recuperación de los centros históricos urbanos como reivindicación del urbanismo municipalista democrático.

Palabras clave: Barri Vell, Girona, urbanismo, centros históricos, municipalismo.

## **ABSTRACT**

The first democratic municipal governments after the Franco dictatorship shared some clear lines of action among which was the need to recover certain neighborhoods from the decay and degradation process in which they were immersed. This Final Master's Work starts with the case of the Barri Vell of Girona to illustrate a public and private intervention exercise in urban centers. The planning figure that forms the bases of change in the neighborhood is the "Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell de Girona", approved in 1983 by the Girona city council. Based on some quantitative indicators, it is proposed to examine the results of the PE and the current way of the neighbourhood and the city, far in many cases, of what was proposed in 1983. This paper doesn't want to evaluate the municipal policies to dictate if they have been more or less positive; the intention is to establish a documentary base and some lines of research to study one of the most important urban phenomena of the 20th century in our country: the recovery of urban historical centers as a vindication of democratic municipalist urbanism.

Keywords: Barri Vell, Girona, city planning, historic centers, municipalism.

1. INTRODUCCIÓ .....	5
1.1 Motivació i justificació .....	6
1.2 Objectius .....	6
1.3 Hipòtesis .....	7
1.4 Limitacions de la recerca .....	8
1.5 Estructura .....	8
2. ANTECEDENTS: LA REHABILITACIÓ DELS CENTRES HISTÒRICS DES D'UNA PERSPECTIVA HISTÒRICA .....	10
2.1 El debat històric entre remodelació i rehabilitació de la ciutat .....	10
2.2 El problema de la intervenció en centres històrics: Bolonya com a exemple i referència .....	12
3. ÀMBIT D'ESTUDI: BARRI I CIUTAT .....	16
4. PLA ESPECIAL DE CONSERVACIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI VELL DE GIRONA (1983) .....	18
4.1. Antecedents del Pla Especial .....	18
4.2. Objectius del Pla Especial .....	19
4.3. Actuació del Pla Especial .....	21
5. ELS INDICADORS DE LA TRANSFORMACIÓ URBANA DEL BARRI VELL: DETERMINACIÓ I TRACTAMENT .....	28
5.1 Demografia .....	29
5.2 Habitatge .....	29
5.3 Activitat econòmica .....	30
5.4 Estàndards urbanístics .....	31
6. RESULTATS I DISCUSSIÓ: L'EVOLUCIÓ DEL BARRI VELL I LA CIUTAT DE GIRONA (1981-2019) .....	32
6.1 Demografia: de la pèrdua d'habitants a l'estabilització .....	32
6.2 Habitatge: rehabilitació i retorn al barri .....	41
6.3 Activitat econòmica: transformació del sector .....	50
6.4 Estàndards urbanístics: transformació i expansió .....	53
7. CONCLUSIONS .....	60
8. BIBLIOGRAFIA .....	63
9. ANNEXOS .....	70
9.1 Índex de taules .....	70
9.2 Índex de figures .....	70

## 1. INTRODUCCIÓ

Enguany es celebren 40 anys de la restitució dels ajuntaments democràtics al nostre país, després de la mort del dictador Francisco Franco, que derivà en el període de Transició i de recuperació de drets i llibertats -amb llums i ombres- i que desembocà en les eleccions municipals del 3 d'abril de 1979. Algunes de les principals propostes compartides per múltiples plataformes polítiques en aquell moment d'eufòria estaven centrades en matèria urbanística. El fet no és casual, sinó que es deu a les mancances territorials que havien resultat de l'acció –o inacció- dels governs franquistes a totes les escales, sobretot els darrers anys 1970.

L'urbanisme, doncs, estava cridat a ser protagonista de la recuperació del dret a la ciutat per part dels veïns i veïnes. I no només això, sinó que finalment va esdevenir punta de llança de l'arrelament de la democràcia a les ciutats. Un paper imprescindible per millorar les condicions de vida de les persones i per espolsar-se del damunt l'herència de quatre dècades de Franquisme. Un procés que es va donar també a Girona, com es veurà, marcant un clar exponent en aquest sentit.

Una de les principals accions dels primers governs municipals, encapçalats per Joaquim Nadal, va ser la rehabilitació del Barri Vell. El centre històric de la ciutat havia caigut en un estat de degradació i abandonament, fent necessària la intervenció pública al barri per revertir la dinàmica.

Actualment, gairebé quatre dècades més tard de l'aprovació del Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell de Girona de 1983, el barri està en ple procés de transformació a causa de factors com el turisme, la pèrdua de sentiment de barri o l'abandonament del comerç de proximitat. És per aquest motiu que els darrers anys han sorgit notables polèmiques al respecte de la direcció que està emprenent el barri gironí.

La polèmica no només té una vessant local, a la qual haurà de fer front el consistori, sinó que planteja qüestions d'un ordre més general sobre les potencialitats i els límits de la rehabilitació urbana.

És per això que l'objectiu d'aquest treball no és intervenir en aquesta polèmica sinó aportar dades objectives, de caràcter quantitatiu, que puguin fonamentar la discussió sobre les transformacions urbanes.

## 1.1 Motivació i justificació

Els motius que m'han dut a elaborar un treball d'aquestes característiques es podrien resumir en dos.

El **primer** és la meua pròpia trajectòria acadèmica basada en **la geografia històrica a l'entorn de temes urbans**. Voldria apuntar també el meu interès pels temes pluridisciplinaris on interactuen diverses branques del coneixement i interessos socials, ja que és aquí on em sento més còmode, però també més apassionat, per pensar, conduir i elaborar treballs de recerca. Aquest treball, doncs, seria un bon exemple d'aquesta amalgama de temàtiques a tractar.

El **segon** motiu seria **l'atracció** que sento envers **Girona** i, especialment, pel seu **Barri Vell**. Aquesta ha estat una ciutat que m'ha vist créixer, on vaig arribar el 2012 amb 17 anys per començar el Grau en Història i on m'he format acadèmicament i personalment fins el 2018, amb 23 anys, sortint-ne com a Graduat en Història i en Geografia, Ordenació del Territori i Gestió del Medi Ambient. El Barri Vell ha estat l'espai on he passat la major part del meu temps a la ciutat i que m'ha captivat totalment per la història que amaga a cada pas, entre tranquil i frenètic i que, com jo, també ha canviat molt els darrers 6 anys.

Fa uns mesos, a finals de 2018, vaig creure que aquest treball es situava en la intersecció perfecte dels meus interessos personals i acadèmics. Es centra en la **regeneració d'un centre històric** i, com a tal, beu d'aportacions dels camps de la geografia, història, política i cultura. A més, es centra en una situació excepcional de la història del nostre país: un moment que avui, 40 anys després de l'inici d'un notable procés de canvi social i polític, cal analitzar i reivindicar tot allò que es va aconseguir. Només així aconseguirem projectar aquesta experiència cap al futur, com la base dels drets i llibertats a conquerir de forma individual o col·lectiva per tots i cadascun de nosaltres.

## 1.2 Objectius

El present treball té un **objectiu principal**:

- ◁ Analitzar l'evolució del Barri Vell de Girona i de la pròpia ciutat, en termes quantitatius, a partir de l'aprovació del Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell l'any 1983.

Els **objectius específics** serien més diversos i es poden resumir en quatre:



- ◁ Descriure l'evolució que ha conegut el centre històric de Girona i la ciutat en general les darreres quatre dècades, des de l'aprovació del Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell fins l'actualitat.
- ◁ Observar si l'evolució del centre històric de la ciutat és similar a la del conjunt de la ciutat en aquest període temps.
- ◁ Identificar la transcendència de la figura de planejament des de la perspectiva urbanística, històrica, política i social.
- ◁ Mesurar la repercussió socials dels canvis produïts al Barri Vell i comparar-los amb la situació global de la ciutat.

### 1.3 Hipòtesis

La **principal hipòtesi** d'aquest treball de recerca és la següent:

- ◁ El Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell de Girona (1983), inicialment concebut per fer front a la situació d'abandonament que caracteritzava el barri i per millorar les condicions de vida dels seus veïns, ha tingut una notable incidència no només urbanística sinó també econòmica i social.

Les **hipòtesis específiques** fixades per a la present recerca són:

- ◁ La vigència de la figura de planejament estudiada ha comportat canvis evidents sobre el territori però també sobre aquells que l'habiten.
- ◁ És l'administració pública local i la iniciativa dels agents locals qui promou la recuperació del barri i la integració d'aquest dins el teixit urbà.
- ◁ La vigència del Pla Especial del Barri Vell, coincidint amb les dinàmiques econòmiques, immobiliàries i demogràfiques ha comportat una alteració destacada del teixit social del barri.
- ◁ Aquesta transformació social es caracteritza per: el rejuveniment de la població del barri, la millora dels serveis, l'increment de la seva centralitat urbana, la desaparició del comerç de proximitat, l'increment dels preus immobiliaris i la presència d'una població flotant.

#### 1.4 Limitacions de la recerca

Abans d'endinsar-nos en el cos del treball, cal indicar les limitacions, impediments i dificultats que s'han presentat durant l'elaboració d'aquesta recerca i que n'han condicionat el seu desenvolupament.

Com es deia, la recerca ha volgut adoptar una aproximació quantitativa. A l'hora de fer-ho, s'ha topat amb determinades dificultats d'ordre estadístic. La primera dificultat ha estat el canvi de les seccions censals del Barri Vell amb el transcurs del període 1975-2019. Els límits han canviat i això ha fet difícil la comparació de les dades. Per resoldre-ho s'ha intentat mantenir els mateixos límits sempre que ha estat possible, redibuixant les seccions i atribuint percentatges corresponents en funció de l'espai que guanyaven o perdien.

El segon problema ha estat la dificultat de trobar dades. Establir l'evolució de tots els indicadors que es pretenia avaluar ha resultat impossible, bé perquè algunes d'aquestes dades s'han deixat de recollir, bé perquè a inicis dels anys 1980 no es recollien. A més, cal afegir la dificultat de trobar dades desagregades per seccions censals, o fins i tot per districtes, en els censos de 1981, 1991, 2001 —el que menys problemes ha presentat— i 2011.

En tercer lloc, i com a principal impediment administratiu, certes institucions han dificultat l'accés a la informació. A aquest respecte cal citar especialment l'Ajuntament de Girona, principalment l'Àrea d'Urbanisme, que no ha permès estudiar el Pla Especial i la Memòria del mateix, referint-se sempre al que estava publicat al Registre Urbanístic de Catalunya. Bé per desinterès o bé per desconeixement dels documents en qüestió, trobar-los i poder-los estudiar ha estat tota una odissea.

#### 1.5 Estructura

El present treball es divideix en nou apartats. La **Introducció** del treball, l'apartat on ens trobem, obre la recerca i n'explica les principals característiques i objectius. Tot seguit, els **Antecedents**, intenten sintetitzar les principals idees respecte la regeneració dels centre històrics urbans i com, amb el pas dels anys, ha anat canviant la forma com aquests espais eren tractats.

En tercer lloc es situa l'apartat de l'**Àmbit d'estudi**, una breu situació del marc territorial en què es centrarà el treball. Les principals zones estudiades seran el Barri Vell de Girona i la mateixa ciutat. Tot seguit es situarà l'estudi del **Pla Especial del Barri Vell**, la principal

figura de planejament que pretén analitzar aquesta recerca. Aquí s'hi trobaran els subapartats dels antecedents, objectius i actuació que es deriva del Pla Especial.

En cinquè lloc es situa l'apartat de **Metodologia**, una síntesi de les dades quantitatives utilitzades per elaborar la recerca, així com l'enumeració dels principals indicadors que s'han establert per analitzar el barri i la ciutat.

El sisè apartat, el més extens del treball, és el de **Resultats i discussió**. Aquí figura l'anàlisi de les dades i dels indicadors que s'hauran apuntat en el cinquè apartat. Amb la síntesi dels principals resultats es clourà la part quantitativa de l'estudi. Finalment, en el setè apartat es situen les **Conclusions**, on es destacaran les idees suscitées per les dades analitzades, així com la corroboració –o no- de les hipòtesis plantejades inicialment. Seguidament es situaran les **Referències bibliogràfiques** i els **Annexos**.

## **2. ANTECEDENTS: LA REHABILITACIÓ DELS CENTRES HISTÒRICS DES D'UNA PERSPECTIVA HISTÒRICA**

La intervenció sobre la ciutat construïda és un dels temes principals que ha d'afrontar l'urbanisme com a disciplina i les polítiques urbanes com a pràctica. Resultaria impossible en el marc del present treball explorar totes les implicacions teòriques del treball en qüestió, les quals han estat àmpliament estudiades tant a nivell general (Harvey, 2013) com pel que fa al cas català (Llop i Valls, 2008; Nel·lo, 2012). Tanmateix, resulta imprescindible esmentar alguns dels antecedents històrics de la qüestió, ja que aquests han influït de manera directa en l'experiència de rehabilitació del Barri Vell de Girona. Entre aquests antecedents hem de destacar el debat fonamental sobre la remodelació o la rehabilitació de la ciutat construïda i, també, les experiències històriques en intervenció sobre els centres històrics.

### **2.1 El debat històric entre remodelació i rehabilitació de la ciutat**

La ciutat, com a espai complex on es materialitzen les contradiccions socials, podria trobar en l'urbanisme una via per subvertir les desigualtats que el sistema econòmic crea (Brenner, 2000). Aquestes desigualtats poden ser d'arrel ben diversa –socials, econòmiques, d'accés a l'habitatge, etc.- i es poden manifestar en àmbits ben diferents –centres, perifèries, eixamples, etc.- (Harvey, 2008; Borja, Muxí, 2004). Les polítiques urbanístiques es presenten des de fa dècades com una de les solucions per eradicar situacions de pobresa, degradació i manca de serveis, ja que el “proyecto de ciudad ha de ser uno de los puntos de partida de cualquier política que se proponga eliminarlas o reducirlas” (Secchi, 2013).

Ara bé, al llarg de la història contemporània, la regeneració dels centres històrics de les ciutats no ha estat sempre motivada per les males condicions del barri, sinó que s'han produït per causes d'índole diversa. Així mateix, no sempre ha tingut objectius de redistribució socials, ans el contrari. Un dels casos més estudiats, la regeneració del centre de París de la mà de Georges-Eugène Haussmann i l'emperador Napoleó III, va ser motivada per “resoldre el problema de l'excedent de capital i mà d'obra”, aprofitant així “enormes quantitats de treball” per a la reconstrucció de París a partir de 1853 (Harvey, 2013). Aquesta va ser una mesura encaminada a imposar l'ordre a la ciutat, mitjançant l'estabilització social de la classe treballadora, un dels principals focus opositors al règim autoritari. Un altre exemple prou complert és el cas de Nova York els anys 1940, sobretot després de la II Guerra Mundial. Robert Moses intenta copiar el model instaurat per Haussmann a París, és a dir, reordenar la ciutat mitjançant intervenció directa de l'Estat per

tal d'absorbir excedents de capital i mà d'obra (Harvey, 2013). El model de Nova York es diferencia del parisenc per l'ordenació de l'espai que plantejava, situant les classes benestants a la perifèria de la ciutat, als suburbis residencials ben comunicats amb el centre mitjançant les infraestructures construïdes durant aquests anys (Wallock, 1991; Smith, 1979).

Els exemples citats anteriorment mostren la capacitat de reestructurar les ciutats mitjançant l'urbanisme, sense tenir en compte més que els principals exponents artístics i patrimonials de les ciutats. És més, la història urbana en les ciutats bona part del segle XIX era menystinguda, ja que es veia amb bons ulls enderrocar els barris més decadents per imposar-hi una nova ciutat: la ciutat industrial (Kotkin, 2006). La ciutat medieval deixava de ser funcional a mitjan segle XIX, amb la irrupció de noves formes de producció a causa de la Revolució Industrial (George, 1977). Aquest fet comportà un èxode camp-ciutat i altes taxes de natalitat arreu, principalment a les ciutats, incrementant-ne exponencialment la població. La densificació extrema de les ciutats, juntament amb unes condicions higièniques pèssimes i el progressiu desús de les muralles medievals pels avenços bèl·lics, obligaven a enderrocar els murs i a créixer més enllà del límit tradicional de la ciutat (Nel-lo, 1996; Nel-lo, 2001).

És en aquest context d'eufòria urbanística quan apareixen els primers crítics envers la transformació dels centres històrics, que en molts casos es veien afectats per enderrocaments dels edificis més antics, noves alineacions que alteraven la forma orgànica dels seus carrers i, en definitiva, la modificació i transformació de les relacions socials que s'hi establien. El cas dels enderrocaments de bona part dels barris de Sant Pere i entorn de la Catedral de Barcelona per a la construcció de Via Laietana i el barri neogòtic com a museu a l'aire lliure és un dels més coneguts a Catalunya, per la magnitud de les crítiques rebudes la primera dècada del segle XX (Ganau, 2003). És també coneguda l'obra de Camillo Sitte, arquitecte vienès, famós per la concepció organicista de la ciutat. Partint de la base que el creixement urbà no es podia frenar, calia planificar-lo tot creant formes semblants a les de la ciutat medieval, per perpetuar la identitat pròpia de cada ciutat (Collins, Collins, 2006). Situacions, doncs, ben allunyades a les proposades a París per Haussman o a d'altres ciutats durant el segle XX –a Nova York per Robert Moses o a Barcelona per Le Corbusier–.

No és fins a la celebració del IV CIAM a Atenes (1934) i amb la publicació dels acords allí presos –Carta d'Atenes (1942)-, quan els màxims representants de l'arquitectura mundial acorden que “els valors arquitectònics han de ser conservats, edificis aïllats o conjunts urbans” (art. 65) (Scribd, s.d.). Tot i això, l'arquitectura racionalista practicada per aquests arquitectes, entre ells Le Corbusier i Josep Lluís Sert, partia del funcionalisme com a idea clau, encara que la seva aplicació comportés la destrucció dels centres històrics de les ciutats. És per això que la Carta d'Atenes afegia que “els testimonis del passat seran conservats si són expressió d'una cultura anterior i si responen a un interès general” (art. 66) (Scribd, s.d)

Després de l'acceleració de l'economia global posterior a la II Guerra Mundial i l'establiment de l'estat del benestar a diversos països, el sistema fordista de producció passa a ser l'hegemònic i a estructurar un nou model econòmic mundial (Cervellati, 1984). No és fins a la crisi del petroli de 1973 quan aquest sistema s'esquerda i sorgeixen respostes com la deslocalització d'empreses a països menys desenvolupats –per abaratir costos de producció-, però també les iniciatives polítiques i econòmiques de caire neoliberal. És en aquest context quan el model de ciutat entra també en crisis, ja que és en aquest àmbit on es manifesten les contradiccions del model establert –basat en el creixement il·limitat- que s'havia convertit en obsolet (Brenner, 2000). Les conseqüències d'aquest fet són varies, però el deteriorament ambiental, les infraestructures obsoletes, l'augment de l'atur, la paràlisi del model de benestar, l'estancament econòmic i la regressió demogràfica en serien uns bons indicadors (Fernández, 1994). Les ciutats havien estat durant el segle XX l'espai productiu del sistema fordista, un model que a partir dels anys 70 es va substituint i que deixa grans espais centrals de les ciutats abandonats. Moltes ciutats que van patir aquesta paràlisi del sistema van reconvertir aquests espais obsolets a través d'iniciatives basades en les telecomunicacions, innovació i informació (Camagni, Gibelli, 1992). Aquesta transformació va ser afavorida en els països desenvolupats pel pas des del predomini de la producció industrial cap al pes cada vegada més elevat de l'activitat de serveis (Harvey, 1992; Massey, 1994; Fernández, 1994).

## **2.2 El problema de la intervenció en centres històrics: Bolonya com a exemple i referència**

El canvi en el model productiu va tenir, com s'ha vist, conseqüències directes sobre les ciutats: abandonament del centre, concentració de classes empobrides als centres

degradats de les ciutats, èxode de les classes benestants als suburbis dels afores o en nous barris residencials, etc. Pel que fa al cas espanyol, aquest procés tardà uns anys més a donar-se, a causa de l'estat d'endarreriment en què estava el país, com a conseqüència de la dictadura franquista. Un règim totalitari que va contribuir a incrementar aquestes problemes: "At the begging of the 1980s, the legacy of Franco's dictatorship in the Casc Antic [pel cas de Barcelona] consisted of crumbling housing units, poor waste management, abandoned and unsafe public spaces and upper-class flight" (Anguelovski, 2013).

El context que s'acaba d'exposar condueix l'administració en alguns casos, i la iniciativa privada en d'altres, a prendre mesures per revertir la situació. Algunes ciutats italianes i angleses són les primeres en prendre mesures al respecte, tot i que cada cas tenia les seves particularitats. El cas italià, probablement l'antecedent del Pla Especial del Barri Vell de Girona, tenia la Carta di Gubbio (1960) com a document de referència en matèria de conservació del patrimoni cultural. Aquest document és el resultat de la Convenció Nacional per la Salvaguarda de Centres Històrics i instaura per primera vegada la concepció de patrimoni de l'edifici individual al conjunt d'un barri, el centre històric. La carta es presenta com una "Associazione senza fini di lucro per la salvaguardia e la valorizzazione culturale delle città e dei territori" (art. 1) (Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici Gubbio, 1960).

Arran d'aquesta iniciativa, algunes ciutats italianes van ser pioneres en la intervenció de salvaguarda i reordenació dels seus centres històrics, entre elles Bolonya. La capital de la regió d'Emilia-Romagna va plantejar un model d'intervenció basat en les idees d'arquitectes com Pier Luigi Cervellati, Giuseppe Campos Venutti o Leonardo Benevolo. Pier Luigi Cervellati, per la seva banda, manifestava la necessitat de recuperar els espais cèntrics de la ciutat de la següent manera: "il recupero deriva dal processo di conservazione esteso ad un contesto urbano che va oltre il centro storico, per organizzare e inserirne e progettare il territorio nel suo insieme. In sintesi, si deve, con il recupero, mutare la prassi urbanistica consolidata con la società industriale; si deve finire con lo spreco della nuova e vecchia edilizia, lo spreco dovuto al consumo e allo sfruttamento delle risorse e degli uomini; si deve smettere di distruggere l'ambiente, costruito o no, protetti dall'alibi dello sviluppo" (Cervellati, 1984).

El Pla de rehabilitació del centre històric de Bolonya s'estenia en 450 hectàrees, molt lluny de les 56 Ha del Pla Especial del Barri Vell de Girona. També es disposava a regular

urbanísticament un barri amb un pes demogràfic molt més rellevant, ja que al centre històric de Bolonya hi vivien fins a 90.000 habitants. Pel cas de Girona, quan es va aprovar el Pla, eren 7.756 els veïns del Barri Vell (Urban Networks, 2014; Ajuntament de Girona, 2003).

L'actuació urbanística de Bolonya va anar enfocada a algunes polítiques clares com l'habitatge social, les reformes, els serveis públics i les reformes socials (Urban Networks, 2014). Aquests eren els pilars bàsics del Pla, per aconseguir alguns dels seus objectius: la frenada de l'èxode de les classes socials més desafavorides, la conservació de les activitats tradicionals, la creació d'equipaments públics al barri, la rehabilitació d'edificis i acondicionament per a usos terciaris, el desenvolupament del turisme i el creixement zero –per evitar creixements desordenats a la perifèria- (Urban Networks, 2014; Cervellati, Scannavini, 1976). Tot plegat s'havia de cenyir a un model urbanístic “auster”, que “aprofités el patrimoni existent, el sòl públic i el patrimoni social dels barris” (Campos Venutti, 1981).

Un dels punts forts del Pla era que es considerava el barri com un organisme únic, és a dir, no s'actuava individualment sobre els edificis sinó que totes les intervencions tenien una unitat d'estil i una finalitat compartida (Cervellati, Scannavini, 1976). Per aconseguir els objectius marcats pel propi Pla es va dividir el barri en tretze sectors atenent al “punto de vista de la morfología urbana, [...] caracterizadas por su homogeneidad física y espacial, entendiendo por homogeneidad la repetición de una tipología estructural, con vistas a una posible funcionalidad dentro del marco de la conservación activa” (Cervellati, Scannavini, 1976). En paraules de Pierre Luigi Cervellati, conservar aquestes zones era transcendental ja que “en ellos aparecen los espacios y lugares que mejor expresan los valores humanos de cultura y civilización” (Cervellati, 1991).

Dins aquestes tretze zones es va proposar una unitat d'actuació enfocada a preservar el centre històric, integrar el patrimoni històric en el context del moment, descentralitzar els generadors de direccionalitat, dotar el centre d'estàndards i serveis necessaris i racionalitzar la xarxa viària (Urban Networks, 2014). A partir d'aquí es van fixar unes ordenances molt estrictes, principalment en matèria de restauració: prohibició de l'ús exagerat del formigó, limitació del ventall cromàtic dels edificis, reconstruccions similars a l'original, etc (Urban Networks, 2014).



El canvi generat pel Pla a la ciutat de Bolonya va ser profund, però també va establir un nou paradigma de renovació urbanística de centres històrics. Durant el transcurs dels anys 70, alguns arquitectes de gran rellevància, com Bernardo Secchi, critiquen la política urbanística de Bolonya principalment pel tractament arquitectònic que rep la ciutat, però també per l'elevat cost del projecte i l'absència de resultats a curt termini. (Fernández, 1994). És durant les dècades dels anys 70 i 80 quan xoquen els dos grans models hegemònics sobre com tractar els centres històrics i el que representen. Per una banda, Cervellati (1991) el pensa i el tracta com un “recurs irrepetible” i planteja propostes de renovació integral; però també hi ha qui l'aborda com un espai viu on el transcurs dels anys ha de quedar impregnat, també, en aquest barri de la ciutat (Fernández, 1994).

Cal citar també altres models de renovació urbana plantejats durant els anys 1970, principalment en espais productius centrals que van caure en desús arran de la deslocalització d'indústries i del sorgiment d'un model post-fordista als països desenvolupats. Un dels casos més conegut és el dels London Docklands, l'antiga àrea portuària i industrial que restava abandonada i en forta decadència a principis dels anys 1980, quan es proposa un pla urbanístic i la creació de la London Docklands Development Corporation per renovar-la. L'objectiu de la regeneració dels London Docklands “will only be achieved by improving the quality of life for everyone who lives and works in Docklands” (LDDC, 1989; Robinson, Shaw, 1991). Un projecte que es basava en la iniciativa privada per fomentar la localització d'empreses financeres o comercials, però també àrees residencials destinades a les capes altes de la societat. Els promotors veien la ciutat com “a place to do business; and that politics, government and administration must adapt to the needs of the business community and rely on the initiatives of the private sector to direct the process of urban change” (Barkenov et al., 1989; Robinson, Shaw, 1991). Es tendeix així cap a una progressiva *deregulation*.

Com veurem, l'experiència gironina s'inspira més aviat en el model de Bolonya, no només per les polítiques i ordenances concretes, sinó pel procés seguit: memòria analítica exhaustiva del Barri Vell, plantejament de diverses tipologies d'intervenció basades en cooperació públic-privada sota lideratge públic, intervenció arquitectònica al barri per revitalitzar-lo i renovar-lo tot conservant-ne l'essència històrica, etc.

El que busca Girona amb la reforma urbanística del seu centre històric és la revalorització de la ciutat en un moment en què les ciutats dels països més desenvolupats es veien

immerses en un canvi profund que els exigia disposar d'unes condicions de "producció, relació i residència que les permeti consolidar-se com a atractives i competitives" (Borja, Castells, 1997). El nou context internacional a partir dels anys 80 genera "una nova situació" basada en "nous equilibris i nous fluxos" com la "internacionalització de l'economia", de la "cultura, la informació i les modes i formes de comportament" (Borja, Castells, 1997). Tot plegat forçava les ciutats a tenir un paper preponderant en el desenvolupament del nou sistema politico-econòmic del món globalitzat. Això requeria, i ho continua requerint avui per evolució del propi sistema, "una cultura de invención de futuros urbanos, y no únicamente de intervención en los presentes producto de la historia pasada y del mercado dominante hoy" (Borja, Muxí, 2004).

### **3. ÀMBIT D'ESTUDI: BARRI I CIUTAT**

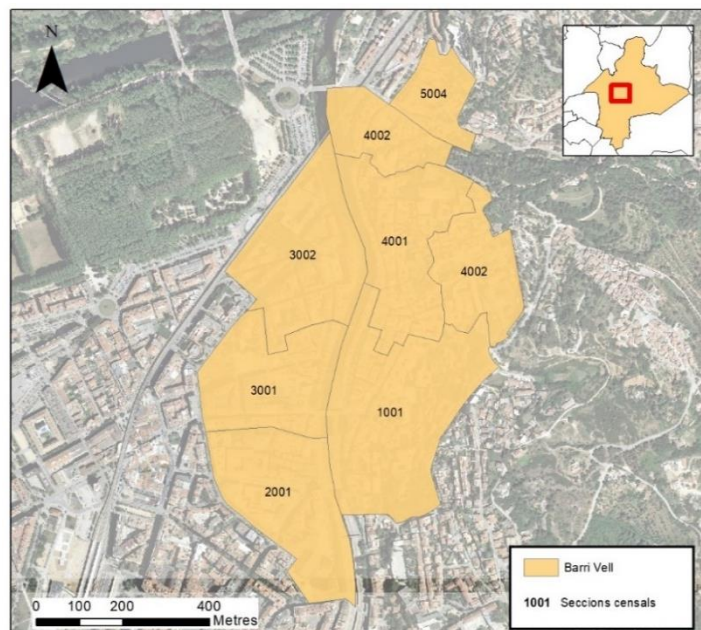
La recerca que s'efectua en aquest treball es centra en dos àmbits d'estudi ben delimitats i interrelacionats. Aquests són el Barri Vell de Girona i el conjunt de la ciutat de Girona.

El centre històric de la ciutat de Girona, sota el nom oficial de Barri Vell, es situa a banda i banda del final del curs fluvial del riu Onyar, entre els contraforts de les Gavarres i la plana del Gironès. És la zona més antiga de Girona, formada durant el segle I aC. A mesura que la població creixia es feia evident la necessitat de créixer fora dels propis murs, una acció que s'ha repetit diverses vegades en aquesta zona, culminant el segle XIV amb la delimitació actual del Barri Vell. La Figura 1 mostra el límit oficial del Barri Vell, que coincideix amb el traçat de les muralles medievals aixecades durant el segle XIV i que van perdurar fins a finals de segle XIX, quan la ciutat va créixer més enllà d'aquest cinturó. La imatge mostra també les seccions censals que formen el barri, utilitzades en aquest treball per avaluar les dades d'una forma més detallada.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Cal fer èmfasi en el canvi dels límits de les seccions censals. El 1975, any de referència per a les dades preses per aquest treball, els límits d'aquestes divisions no eren les mateixes que l'any 1981, mentre que des d'aquesta data han restat sense grans canvis.

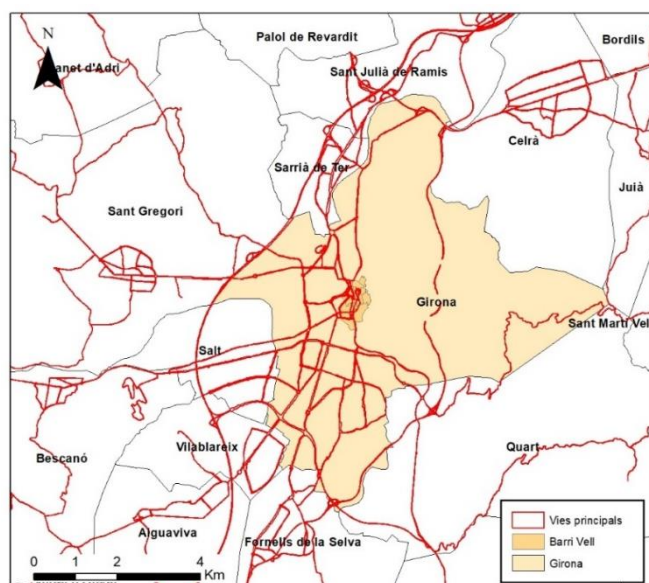
**Figura 1. Seccions censals del Barri Vell de Girona**



Font: UMAT. Autor: elaboració pròpia.

El segon àmbit d'estudi és la ciutat de Girona en el seu conjunt, fent referència sempre al terme municipal. La Figura 2 ens mostra els límits actuals del municipi, els utilitzats durant l'elaboració del present treball. Aquests límits, però, també han patit canvis al llarg de les darreres dècades, uns canvis que han condicionat aquesta recerca.

**Figura 2. Límits municipals de Girona i vies de comunicació principals**



Font: Idescat i ICGC.

Autor: elaboració pròpia.

L'any 1968 els municipis de Salt i Sarrià de Ter són annexionats a Girona, una annexió que duraria fins el 3 de març de 1983, quan aquests dos pobles tornarien a ser municipis independents de la capital gironina. Aquest és un fet que s'ha tingut en compte en aquest treball, ja que la majoria de dades del període 1975-1983 reflectien el conjunt dels tres municipis. Tot i això, el que s'exposa en aquest treball fa referència exclusivament a la ciutat de Girona, segons els seus límits actuals, calculant les dades a partir de contrastar fonts d'informació i treure'n resultats. En els casos que ha estat impossible extreure només les dades de la Girona actual s'indica per tal de no confondre al lector.

S'hauria pogut considerar així mateix d'altres àmbits territorials com l'àrea metropolitana de Girona o l'àmbit funcional de Girona en el seu conjunt. Considerar aquests espais hauria permès posar en relació les interrelacions del Barri Vell de Girona amb els àmbits on de fet es produeixen les dinàmiques de segregació residencial, tal com Blanco i Nel-lo (2018) han demostrat per al cas específic de les nostres comarques. Tanmateix, aquesta estratègia complicaria excessivament el tractament de les dades des d'un punt de vista estadístic i s'ha optat per deixar-la com una possibilitat de recerca futura.

#### **4. PLA ESPECIAL DE CONSERVACIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI VELL DE GIRONA (1983)**

El present capítol té per objectiu detallar les característiques de l'instrument de planejament que estableix en bona mesura l'origen de les transformacions del barri, el Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell de Girona. El capítol es divideix en tres apartats relatius als antecedents, objectius i actuació del Pla Especial.

##### **4.1. Antecedents del Pla Especial**

La reforma interior del Barri Vell de Girona respon a la percepció que, com hem vist, va proliferar a tot Europa a partir dels anys setanta del segle passat, segons la qual es necessitava higienitzar i recuperar de l'estat de degradació els centres històrics de les ciutats. A ciutats com Barcelona o París, aquest procés de degradació té els seus orígens a partir de mitjan segle XIX, quan el canvi tecnològic produït arran de la Revolució Industrial comporta un increment exponencial de població i una densificació extrema de les ciutats, juntament amb unes condicions higièniques pèssimes (Pinol, 2011). Aquestes dues ciutats són alguns dels casos més estudiats, pels seus models ben contrastats: París convertit en "Ville-Lumière" a partir de les reformes de Haussman (Harvey, 2013) i Barcelona entre el

creixement a través del Pla Cerdà i la higienització i reformes puntuals del Casc Antic (Busquets, 1992; Ganau, 1993; Molet, 2005; López, 2010).

Pel que fa a la ciutat de Girona, la seva situació estratègica fa que les muralles no puguin ser enderrocades fins al tombant de segle XIX-XX (Ganau, 1993). Les reformes interiors que es produeixen a la ciutat durant el segle XIX són motivades per l'enderrocament d'alguns convents, a causa de l'avançat estat de deteriorament en què havien quedat després de la Guerra del Francès (Ganau, 1993). Els convents enderrocats van ser els de Sant Agustí, on s'hi construí l'actual Plaça Independència, el de Sant Francesc d'Assís i el de Santa Clara. Durant les primeres dècades del segle XX, la ciutat va créixer més enllà de les muralles del Mercadal, en direcció al ferrocarril, però també va patir una reforma evident al barri del Mercadal, amb noves alineacions de carrers (Ganau, 1993).

No és fins després de la postguerra, a mitjan anys 1950, quan la ciutat es planteja protegir el recorregut de la muralla pel seu vessant nord-est, establint-hi el Passeig Arqueològic (Nolla, s.d.). Aquesta era una zona que havia estat abandonada durant dècades, amb ruïnes evidents de les guerres i setges que havia patit la ciutat. La realització d'aquest projecte, acabat el 1964, permetia accedir a alguns dels monuments històrics més importants de Girona, com els Banys Àrabs, l'església de Sant Lluc, Torre Cornèlia i Júlia, etc.

El Passeig Arqueològic va ser inaugurat amb tots els honors eclesiàstics, com pertocava a l'època, el 29 d'octubre de 1961 (Marquès, 1963). Representa la gran obra de reforma al Barri Vell abans del Pla Especial de 1983 que aquí ens ocupa. Val a dir que durant els anys de Franquisme a Girona, el centre històric de la ciutat va caure en una situació de degradació i abandonament com mostra "Girona grisa i negra", fent evident la necessitat d'una rehabilitació del Barri Vell.

En aquest context no resulta gens sorprenent que, quan es produïssin les primeres eleccions municipals democràtiques l'any 1979 i en sorgís el primer consistori electe presidit per l'historiador Joaquim Nadal, una de les primeres preocupacions urbanístiques fos la de la reforma del Barri Vell. Aquest seria l'origen del Pla Especial de 1983.

#### **4.2. Objectius del Pla Especial**

Els objectius del Pla Especial del Barri Vell eren diversos, però tots anaven destinats a la "rehabilitació i revalorització" del nucli antic i a la "protecció del patrimoni historicoartístic"

(Ajuntament de Girona, 2003). Partint d'aquestes premisses, s'establiren algunes línies d'actuació generals, que s'anirien concretant amb mesures puntuals. Les principals directrius que es desprenien dels objectius generals del Pla eren: conservació del patrimoni arquitectònic existent, recuperació del barri aturant la seva degradació, reutilització d'edificis i espais residuals, unificació dels criteris d'intervenció sobre l'arquitectura del barri, zonificació funcional amb eliminació d'usos incompatibles amb la trama i recuperació de les tipologies tradicionals (Ajuntament de Girona, 2003).

És evident que el barri partia d'una situació de degradació severa que calia revertir; per tant, amb la conservació no n'hi havia prou. La conservació *per se* no era desitjada pels arquitectes directors del Pla Especial, sinó que preveïen altres mètodes per revitalitzar el centre històric. Josep M. Fuses i Joan Viader, els arquitectes del Pla Especial, volien evitar la preservació del barri com una obra d'art, mètode que a la llarga acabaria esdevenint contradictori amb els objectius de futur marcats per al propi barri. Repetir l'experiència de les *Conservation areas* angleses o els *Secteurs Sauvegardés* francesos suposaria un "fre a la seva pròpia dinàmica" i a la llarga un increment de la degradació urbana i l'envelliment dels seus habitants (Fuses, Viader, 1982)

D'aquesta manera, els autors del Pla Especial van creure que calia defensar el patrimoni del barri, però que calia apostar decididament per adaptar-lo "a les noves formes de vida, a les noves tecnologies i als nous sistemes de gestió" (Ajuntament de Girona, 2003).

Un dels principals focus d'actuació havia de ser l'habitatge que, com mostra la memòria del Pla Especial, era un dels punts dèbils del barri. Els edificis en ruïna i els habitatges en mal estat de conservació eren freqüents, així com els edificis amb instal·lacions dolentes –més endavant s'entrarà en detall en l'estat del parc immobiliari del Barri Vell-. Tant era així que el Pla Especial proposava una política de rehabilitació a nivell de barri, per fer front a les mancances en aquest camp. Calia rehabilitar els habitatges existents, millorar-ne les condicions estructurals, distributives i funcionals, per fer que el barri fos atractiu i que la ciutadania no només deixés de marxar-ne sinó que hi tornés (Ajuntament de Girona, 2003). La política d'habitatge no només anava destinada a la rehabilitació, ja que amb un parc tan envellit i amb multitud de casos d'edificacions en estat de ruïna calia plantejar mesures de creació d'habitatges. Així va ser, ja que el Pla Especial preveia crear-ne en zones adients per a aquest ús, tant en règim lliure com de protecció (Fuses, Viader, 1982)

El Pla Especial també tenia objectius específics per equipaments, comerç, accessibilitat i zones verdes. En matèria d'equipaments, es preveia el manteniment i la millora de les instal·lacions existents, potenciar-ne l'ús i, si calia, traslladar-los a indrets més favorables per a la seva funció. En el camp del comerç, es donaven per consolidats els eixos Rambla-Santa Clara-Carrer Nou, on s'establia la gestió com a únic objectiu. En canvi, el Pla Especial preveia la potenciació d'aquesta activitat en àrees més degradades amb l'objectiu de revitalitzar-les. També es feia especial èmfasi en la recuperació d'espais abandonats en pro d'espais lliures.

Una de les propostes clau per al Barri Vell i per Girona era la fundació de la universitat i la potenciació i projecció de la ciutat com a centre universitari i cultural. Per portar-ho a terme, el Pla Especial del Barri Vell preveia la rehabilitació d'alguns edificis infrautilitzats i que es destinarien a usos culturals: Convent de Sant Josep, Seminari i Casa de Cultura (Fuses, Viader, 1982)

Finalment, un dels darrers objectius marcats per el propi Pla era el de l'accessibilitat. El barri partia d'una situació pèssima en aquest sentit, ja que els carrers medievals estaven en una situació de deteriorament avançat en part degut a la introducció dels mètodes moderns de transport. És per això que el Pla marcava objectius com la reorganització i optimització de la xarxa viària, la prioritat d'ús per part dels residents i treballadors, la racionalització de les zones d'aparcament i la creació de zones per a vianants (Ajuntament de Girona, 2003).

En paraules dels arquitectes del Pla Especial, una de les premisses de les quals s'havia de partir abans de dur a la pràctica qualsevol dels objectius que es proposaven era la següent: "Qualsevol excessiva especialització en alguna d'aquestes funcions, ja sigui com a zona d'equipaments, residencial, universitària i turística, o comercial, implicaria un trencament d'aquesta complexitat, que és la que pot assegurar, en definitiva, la pervivència de la ciutat com a organisme viu i lloc de cultura" (Ajuntament de Girona, 2003).

#### **4.3. Actuació del Pla Especial**

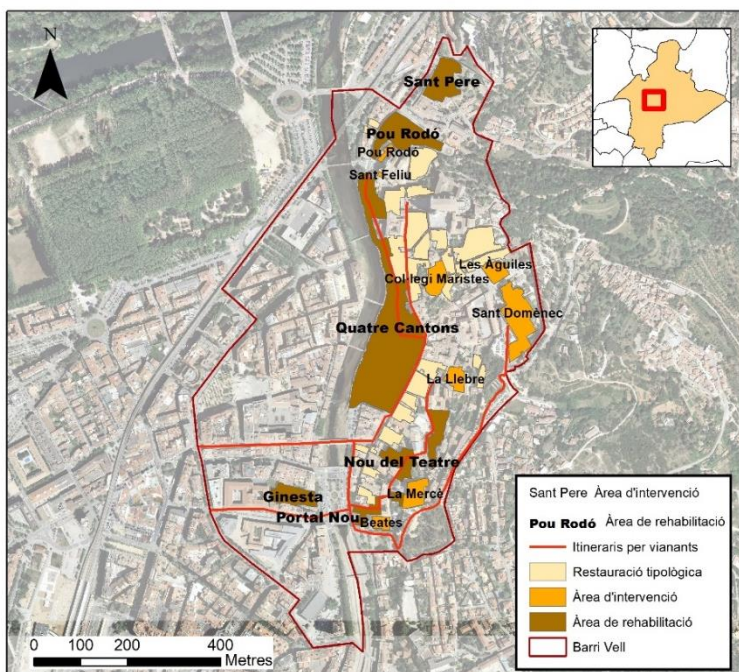
Les actuacions derivades del Pla Especial del Barri Vell anaven encaminades a la recuperació d'espais deprimits, degradats i inaccessibles. És per això que la figura de planejament aborda diferents facetes de l'urbanisme del barri. L'actuació s'enfoca des de 3 perspectives: la creació d'itineraris per a vianants, la millora de les condicions d'habitabilitat a partir d'àrees de rehabilitació i la intervenció i restauració tipològica en zones d'alt valor

La transformació del Barri Vell de Girona a partir de l'aprovació del Pla Especial de conservació i reforma interior de 1983. Una anàlisi a partir d'indicadors estadístics. Arnau Camps Quer.

---

patrimonial i/o arquitectònic. La Figura 3 ens mostra les tres categories d'intervenció, que tot seguit es desgranaran.

**Figura 3. Proposta d'actuació del Pla Especial del Barri Vell de Girona (1982)**

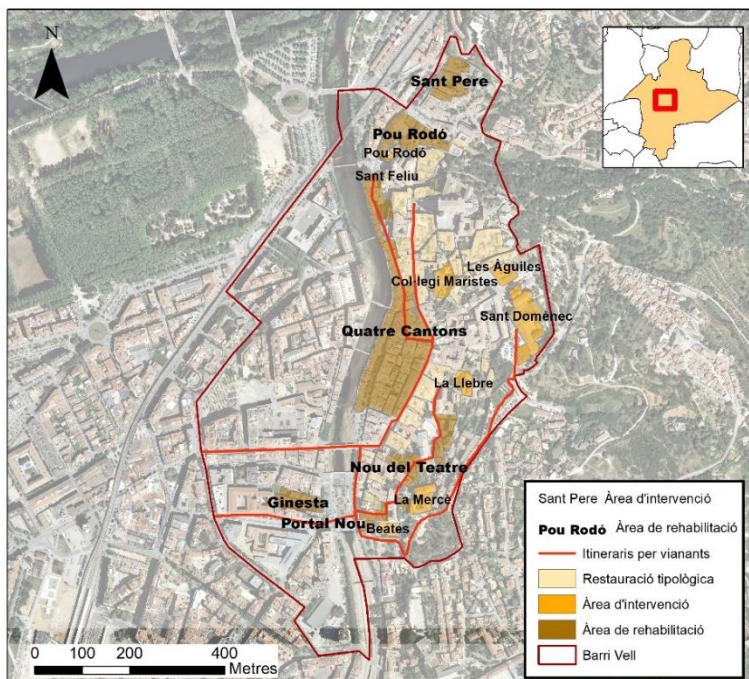


Font: Fuses, Viader, 1982. Autor: elaboració pròpia.

En primer lloc, el PE establia la creació d'itineraris per a vianants a través de la renovació i reconsideració urbanística de tres grans zones del Barri Vell: el perllongament de la Rambla fins a Plaça Catalunya, la recuperació de la Plaça de l'Hospital i la creació del Passeig Fora Muralla. La Figura 4 ens mostra precisament aquests itineraris, destacats per sobre les altres actuacions previstes pel Pla Especial al barri.



**Figura 4. Proposta d'itineraris per a vianants al Barri Vell de Girona (1982)**



Font: Fuses, Viader, 1982. Autor: elaboració pròpia.

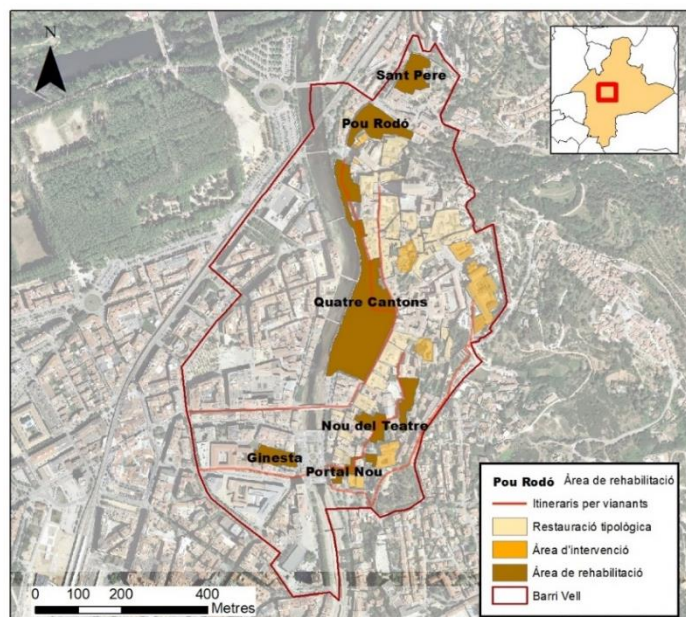
La primera actuació anava destinada a crear l'itinerari Catedral-Beates –els dos extrems del barri-, passant per Força i Rambla. La peatonalització de l'espai entre el Pont de Pedra i Plaça Catalunya permetria establir aquest recorregut de gran abast entre els dos pols del Barri Vell. Al llarg d'aquest recorregut, seria el vianant qui tindria el protagonisme, de tal manera que s'expulsava el trànsit rodat del centre del barri i només es permetria circular-hi aquell que fos resident o en cas de càrrega i descàrrega. També es preveien altres accions concretes com la reducció de la secció vial i l'ampliació de voreres i zones peatonals.

En segon lloc, la recuperació de l'antiga plaça de l'Hospital anava encaminada a rehabilitar una zona deprimida entre dues peces de gran valor històric i cultural com són l'Hospital i la Casa de Cultura. A la Plaça de Pompeu Fabra, que connecta les dues peces citades, havien proliferat unes edificacions que modificaven aquest espai tradicional de la ciutat. L'actuació que preveia el Pla Especial anava destinada a reduir-hi el pas de vehicles, ordenar les edificacions existents i millorar la connexió entre Plaça Catalunya i Jaume I. També es proposava la pacificació de l'espai i s'apuntava a l'illa de l'Hospital com a possible ubicació de la seu de la Diputació a Girona –s'hi ha acabat situant els Serveis Territorials de la Generalitat de Catalunya a Girona-.

Finalment, la darrera gran zona que apuntava el Pla Especial era la creació del Passeig Fora Muralla. Aquest passeig hauria de connectar, com ha acabat fent, el Carme -per les Pedreres- fins a Sant Domènec. Es pensava també, tot i que no s'ha acabat desenvolupant, en el perllongament d'aquest passeig fins a Sant Pere de Galligants i la Vall de Sant Daniel, creant així una ronda perifèrica a la zona alta del centre històric, que hauria permès contemplar-lo per la seva zona menys accessible però que hauria augmentat el pas de vehicles al seu voltant. L'objectiu d'aquest passeig era evitar el sorgiment d'edificació suburbial –des de la muralla fins a la Torre d'Alfons XII-, crear un perímetre de protecció a un bé cultural d'alt valor arqueològic com és la muralla, allibera-la d'una possible edificació propera, facilitar l'accessibilitat a la zona alta i als espais més degradats del Barri Vell i crear noves oportunitats d'equipaments. En definitiva, revitalitzar un dels “darreres” del barri tot millorant-ne l'accessibilitat (Ajuntament de Girona, 2003).

En segon lloc, el Pla Especial del Barri Vell també traçava les grans línies d'actuació en matèria d'usos residencials, equipaments i espais lliures. Delimitava els espais a través de les àrees de rehabilitació, il·lustrades a la Figura 5. Pel que fa a les zones residencials, es preveia augmentar el patrimoni municipal a través de l'adquisició de solars, promoure l'habitatge de protecció oficial, concedir avantatges fiscals a les iniciatives de creació i renovació d'habitatges i la obligació d'ocupar els solars lliures.

**Figura 5. Proposta d'àrees de rehabilitació al Barri Vell de Girona (1982)**



Les àrees que proposava el Pla Especial per tal de ser incloses en programes de rehabilitació integrada eren les següents: Sant Pere, Pou Rodó, Nou del Teatre, Ginesta, Quatre Cantons i Portal Nou. La tria d'aquestes zones parteix de l'anàlisi exhaustiva de les condicions d'habitabilitat del barri i la pèssima situació en què es trobaven. La intervenció que es va proposar va ser la rehabilitació d'habitatges existents, la creació de nous habitatges i la reestructuració urbanística amb sanejament i/o enderroc de les condicions existents (Fuses, Viader, 1982)

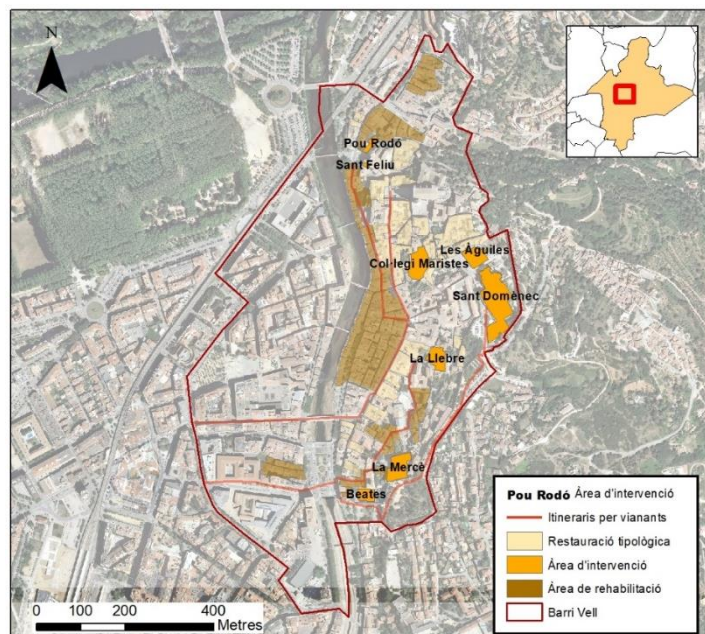
- a) La zona de Sant Pere de Galligants era formada per les illes compreses entre la Plaça, la muralla i el carrer de la Rosa. Un espai que tenia edificis amb un est avançat de degradació i alguns solars buits, resultat de la poca accessibilitat a la zona i d'activitats industrials manufactureres obsoletes. El Pla Especial proposava la creació de nous edificis d'ús residencial als solars buits o en espais d'antigues fàbriques abandonades. També es previa la reestructuració urbanística d'una de les illes entre els carrers de la Rosa i de l'Àngel. Finalment, també es dibuixava una àrea de protecció de la muralla, en el seu tram final.
- b) El Pou Rodó era "la zona més deteriorada del Barri Vell" (Fuses, Viader, 1982). La part posterior de l'església de Sant Feliu estava formada per carrers estrets i de forma orgànica, fruit de l'expansió de la ciutat cap al riu Galligants. En aquest espai es proposava la millora de les condicions d'habitabilitat, l'esponjament a partir de l'enderrocament dels edificis en ruïna –dels quals en sorgiria la creació de dues places- i la creació d'una plaça de majors dimensions davant de l'escala de Sant Feliu (Ajuntament de Girona, 2003).
- c) Els Quatre Cantons era un dels sectors de rehabilitació més extensos, ja que comprenia els edificis amb façana a l'Onyar –riba dreta- i les illes entre Rambla i Ciutadans. La proposta bàsica per aquest sector era la rehabilitació dels edificis i la creació d'una plaça entre Mercaders i Peixateries Velles, a banda de la intervenció de les façanes de les cases de l'Onyar.
- d) El Portal Nou, a l'altra banda del carrer Ciutadans, comprenia una sèrie d'edificis que posseïen espais lliures d'ús privat. La intenció del Pla Especial en aquesta ubicació era recuperar aquests espais lliures per a l'ús públic, molt necessaris en aquest espai de creixement baix medieval (Fuses, Viader, 1982).
- e) La zona de Nou del Teatre comprenia un conjunt d'illes situades al sud de la muralla del segle XIV, a la part posterior de l'Ajuntament de Girona, format pels carrers Nou

del Teatre, Banyoles, Vern, Beates, etc. (Fuses, Viader, 1982). Juntament amb el Pou Rodó, aquesta era la zona que tenia més edificis en estat dolent i ruïnós. És per això que el Pla Especial preveia l'enderroc dels que estaven en pitjor estat de conservació, la construcció d'habitatges nous i la redefinició de l'espai exterior de la muralla. Es plantejava la prolongació del carrer Beates per sota la muralla fins l'exterior i la creació d'un jardí amb terrasses entre el Passeig Fora Muralla i el Carrer del Carme (Ajuntament de Girona, 2003).

- f) Finalment, el darrer espai considerat com a àrea de rehabilitació eren els edificis a banda i banda del carrer Ginesta. Aquesta era la única àrea de rehabilitació situada al Mercadal, i va ser escollida ja que és dels pocs carrers que conserva la seva forma original a l'altra banda de l'Onyar. És per això que el Pla Especial proposava la conservació dels tipus arquitectònics menys alterats i el sanejament dels patis posteriors a les edificacions (Fuses, Viader, 1982).

Com a darrer model d'intervenció, el Pla Especial delimita també les àrees d'intervenció i restauració tipològica, encaminades a recuperar espais degradats però amb un alt valor patrimonial i/o arquitectònic i, fins a tot, a reconvertir-ne l'ús dels obsolets. Algunes d'aquestes zones, representades a la Figura 6, eren els entorns de Sant Feliu, el convent de la Mercè, la plaça de les Beates, etc.

**Figura 6. Proposta d'àrees d'intervenció al Barri Vell de Girona (1982)**



Una de les principals àrees eren els entorns de Sant Domènec. El convent estava en un estat força deteriorat, de la mateixa manera que l'edifici de les Àguiles. El Pla preveia la possible instal·lació de la Universitat de Girona en aquest convent, així com el trasllat del Govern Militar als afores de la ciutat. També es plantejava la reconstrucció de l'edifici de les Àguiles i l'aprofitament de grans extensions de terreny públic al voltant de la zona citada. Per portar a terme aquestes propostes, calia millorar-ne els accessos, que estaria lligat a la creació del Passeig Fora Muralla citat anteriorment.

Finalment, l'enderrocament del Col·legi dels Maristes planteja l'oportunitat de conservar el solar com a sistema d'espais lliures. D'aquesta manera, segons el Pla Especial, s'aconseguiria obtenir un gran espai al cor del Barri Vell i d'una de les zones més denses d'edificacions. Seria útil, segons aquesta figura de planejament, conservar aquest espai lliure ja que serviria per connectar la zona baixa i la zona alta del barri, en tant que es troba en una situació d'impàs entre les dues alçades topogràfiques –d'uns 45 metres aproximadament-.



## 5. ELS INDICADORS DE LA TRANSFORMACIÓ URBANA DEL BARRI VELL: DETERMINACIÓ I TRACTAMENT

La recerca que conté aquest treball es basa en l'anàlisi de les dades quantitatives que s'apuntaran tot seguit. L'objectiu de l'anàlisi és estudiar l'evolució del Barri Vell a partir de l'aprovació del Pla Especial en relació amb la resta de la ciutat entre 1983 i l'actualitat. A aquests efectes s'han seleccionat 17 indicadors per tal d'oferir una panoràmica de l'evolució del barri i la ciutat. Tanmateix, per facilitar-ne l'avaluació i l'anàlisi, els indicadors s'han agrupat en quatre grans categories: demografia, habitatge, activitat econòmica i estàndards urbanístics. El detall, les fonts i la problemàtica de cada un dels indicadors es detallen a continuació.

**Taula 1. Indicadors estadístics analitzats**

<b>1. DEMOGRAFIA</b>	<b>2. HABITATGE</b>
1.1 Població	2.1 Nombre de llars
1.2 Estructura de la població (sexe, edat i naturalesa)	2.2 Tipologia de les llars
1.3 Creixement natural i saldo migratori	2.3 Nombre d'edificis
1.4 Nivell d'instrucció	2.4 Estat de conservació dels edificis
	2.5 Dimensió de les llars
	2.6 Règim de tinença
	2.7 Preus de l'habitatge
	2.8 Habitatge d'Ús Turístic
<b>3. ACTIVITAT ECONÒMICA</b>	<b>4. ESTÀNDARDS URBANÍSTICS</b>
3.1 Nombre de locals comercials	4.1 Superfície d'equipaments
3.2 Dimensió dels establiments comercials	4.2 Superfície de zones verdes
3.3 Permisos d'obres	

Font: elaboració pròpia.

## 5.1 Demografia

**a) Població:** Nombre total d'habitants en un espai concret. Dades del Barri Vell per secció censal els anys 1975, 1981, 1996, 2001, 2011 i 2016. Per Girona, es compta amb les dades dels anys 1981, 1983, 1996, 2001, 2011 i 2016. Font: Idescat, Cens de Població i Habitatges Padró Municipal d'Habitants i Memòria del Pla Especial del Barri Vell.

**b) Estructura de la població:** distribució de la població per sexe, edat i lloc de naixement. Pel que fa al sexe i a la distribució de la població en grups quinquennals es recullen les dades dels anys 1981 i 2018 del Barri Vell i de Girona. En canvi, pel que fa a les dades de la naturalesa de la població, és a dir, el lloc de naixement, només es disposa de l'any 1981 pel Barri Vell i Girona i l'any 2011 per Girona sense desagregar. Font: Idescat, Cens de Població i Habitatges i Memòria del Pla Especial del Barri Vell.

**c) Creixement natural i saldo migratori:** evolució de la població en un període, primer sense tenir en compte les migracions (creixement natural) i en segon lloc observant només les migracions (saldo migratori). Només es disposen de dades del conjunt de la ciutat referents als anys 1975, 1981, 1991, 2001, 2011 i 2017. Ha estat impossible disposar de dades desagregades a nivell de barri. Font: Idescat, Cens de Població i Habitatges, Padró Municipal d'Habitants i Memòria del Pla Especial del Barri Vell.

**d) Nivell d'instrucció:** grau d'estudis més alt assolit per la persona. Dades del Barri Vell els anys 1981 i 2001 i del conjunt de Girona pels anys 1981, 2001 i 2011. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i Idescat, Cens de Població i Habitatges.

## 5.2 Habitatge

**e) Unitats d'habitatge:** nombre total d'unitats d'habitatge pel barri i per la ciutat. Pel Barri Vell es disposa de les dades de 1980 i 2001 i per Girona de les dades dels anys 1980, 2001 i 2011. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i Idescat, Cens de Població i Habitatges.

**f) Tipologia de les unitats d'habitatge:** distribució de les unitats en funció del seu ús (primari, secundari o buit). Dades disponibles pel Barri Vell els anys 1980 i 2001 i per Girona els anys 2001 i 2011. L'any 1980 les dades del conjunt de Girona són referents a la suma dels municipis de Girona, Salt i Sarrià de Ter. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i Idescat, Cens de Població i Habitatges.

**g) Nombre d'edificis:** xifra total d'edificis pel barri i el conjunt de la ciutat. Dades del Barri Vell disponibles només per l'any 1980 i pel conjunt de Girona els anys 1990, 2001 i 2011. L'any 1980 les dades del conjunt de Girona són referents a la suma dels municipis de Girona, Salt i Sarrià de Ter. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i Idescat, Cens de Població i Habitatges.

**h) Estat de conservació dels edificis:** referent a la situació de conservació de les instal·lacions i de l'edifici en el seu conjunt. Dades del Barri Vell disponibles només per l'any 1981. Pel conjunt de Girona es disposa de les dades de l'any 2011. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i Idescat, Cens de Població i Habitatges.

**i) Dimensió de les unitats d'habitatge:** ocupació de les unitats d'habitatge del barri i ciutat. Pel Barri Vell es disposa de les dades de 1981 i 2011 i pel conjunt de Girona de 2001 i 2011. L'any 1981 les dades del conjunt de Girona són referents a la suma dels municipis de Girona, Salt i Sarrià de Ter. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell, Idescat, Cens de Població i Habitatges i elaboració pròpia.

**j) Règim de tinença:** relació jurídica entre l'habitatge i qui l'habita. Les dades del Barri Vell només s'han aconseguit pels anys 1981 i 2001. Pel conjunt de Girona es disposa de les dades de 1991, 2001 i 2011. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i Idescat, Cens de Població i Habitatges.

**k) Preus de l'habitatge:** càlcul del preu mensual de lloguer dels habitatges per barris de la ciutat de Girona. Dades disponibles pel Barri Vell i per Girona de l'any 2019 a partir d'elaboració pròpia de les dades, calculant la mitjana de totes les ofertes disponibles a la ciutat. Font: Idealista, elaboració pròpia.

**l) Habitatge d'Ús Turístic:** llicències d'HUT al Barri Vell i a la ciutat de Girona. Dades extretes de la darrera actualització del llistat de llicències publicat per la Generalitat de Catalunya el juny de 2019. Font: Guia oficial d'establiments turístics.

### **5.3 Activitat econòmica**

**m) Nombre de locals comercials:** locals comercials oberts al barri i a la ciutat. Dades disponibles pel Barri Vell els anys 1975 i 1980 (desagregades entre Mercadal i Casc Antic). Pel conjunt de Girona es disposa de les dades de 1975, 1980 i 2017. Actualment no ha estat possible determinar el nombre de locals comercials al Barri Vell i s'ha pres com a



referència el districte Centre, el que més respecte els límits del barri en qüestió. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell, Equipament Comercial de la ciutat de Girona (1981) i Memòria 2017 Àrea de Promoció Econòmica, Desenvolupament Local i Turisme de l'Ajuntament de Girona.

**n) Dimensió dels establiments comercials:** extensió dels locals comercials oberts. Dades disponibles pel Barri Vell (desagregat entre Mercadal i Casc Antic) i pel conjunt de Girona de l'any 1980. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i Equipament Comercial de la ciutat de Girona (1981).

**o) Permisos d'obres:** concessió de llicències d'obra a edificis destinats principalment a l'habitatge o a locals comercials. Dades disponibles del període 2014-2018 tant pel Barri Vell com per Girona. Font: UMAT.

#### **5.4 Estàndards urbanístics**

**p) Superfície d'equipaments:** extensió de sòl destinat a l'ús d'equipaments. Dades disponibles pels anys 1981 –només pel Barri Vell- i 2018 tant pel Barri Vell com pel conjunt de la ciutat de Girona. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i UMAT.

**q) Superfície de zones verdes:** extensió de sòl destinada a l'ús d'espais lliures i zones verdes urbanes. Dades disponibles pels anys 1981 –només pel Barri Vell- i 2018 tant pel Barri Vell com pel conjunt de la ciutat de Girona. Font: Memòria del Pla Especial del Barri Vell i UMAT.

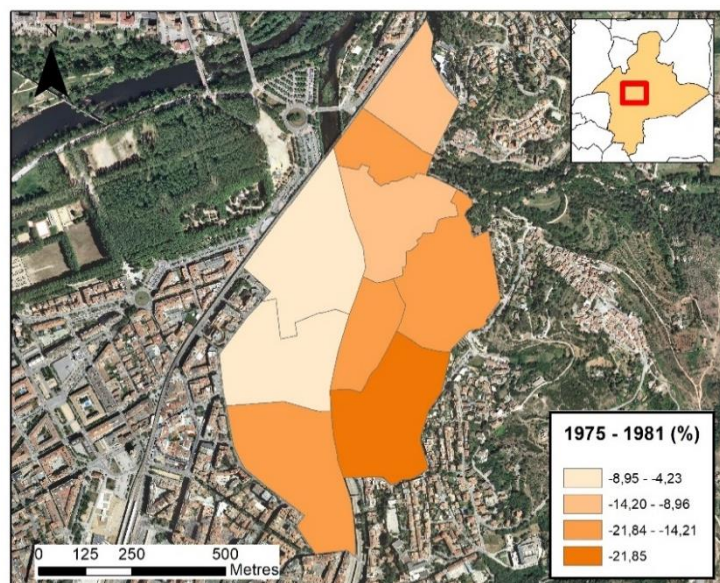
## 6. RESULTATS I DISCUSSIÓ: L'EVOLUCIÓ DEL BARRI VELL I LA CIUTAT DE GIRONA (1981-2019)

Tot seguit veurem els resultats obtinguts després d'analitzar les dades disponibles dels 17 indicadors apuntats a l'apartat de Metodologia. El capítol està dividit en quatre apartats, corresponents a cadascun dels grups d'indicadors. Aquests són els següents: demografia, habitatge, activitat econòmica i estàndards urbanístics.

### 6.1 Demografia: de la pèrdua d'habitants a l'estabilització

A finals de la dècada de 1970 i principis de 1980, el Barri Vell de Girona es caracteritzava per ser una zona en regressió demogràfica, en continu èxode de veïns cap a altres barris de la ciutat, ja fossin el nou centre -Eixample- o altres barris més perifèrics de recent construcció. Prova d'aquest fet n'és la Figura 7 que segueix aquest text, on es pot comprovar la diferència percentual de població a les seccions censals del Barri Vell entre 1975 i 1981. Tal com s'aprecia, el centre històric de Girona no és aliè a les tendències europees dels anys 60 i 70 del segle XX d'abandonament dels barris històricament intramurs (Fernández, 1994).

**Figura 7. Diferència percentual de població 1975-1981 al Barri Vell de Girona**



Font: Ajuntament de Girona, 2003. Autor: elaboració pròpia.

El Barri Vell comptava amb 8.919 habitants el 1975, mentre que el 1981 la xifra cau a 7.756 habitants, que representaven un 12,25% de la població de Girona. En tan sols sis anys, el barri perdé el 13,04% dels habitants, mentre la ciutat incrementava progressivament la seva

població (Ajuntament de Girona, 2003). A tall d'exemple, i per impossibilitat de conèixer el creixement demogràfic de la ciutat de Girona en termes reals de 1975 a 1981, el creixement percentual de població entre 1981 a 1983 va ser del 3,6%, passant dels 63.308 als 65.586 habitants (L'observatori, 2019a; Ajuntament de Girona, 1983). Per tant, el barri estava prenent una dinàmica negativa en comparació a la tendència general de la ciutat.

**Taula 2. Evolució de la població (1975-1981)**

	1975	1981
<b>Sant Pere (05001)</b>	614	559
<b>Sant Feliu - Pou Rodó (04004)</b>	624	518
<b>Catedral (04003)</b>	1.040	914
<b>Zona més elevada (04002)</b>	769	648
<b>Rambla – Ciutadans (04001)</b>	1.401	1.202
<b>Pedrerres – Carme (01001)</b>	1.282	1.002
<b>Mercadal nord (03002)</b>	996	945
<b>Mercadal centre (03001)</b>	1.205	1.154
<b>Mercadal sud (02001)</b>	988	814
<b>Barri Vell</b>	8.919	7.756
<b>Girona</b>	-	63.308

Font: elaboració pròpia.

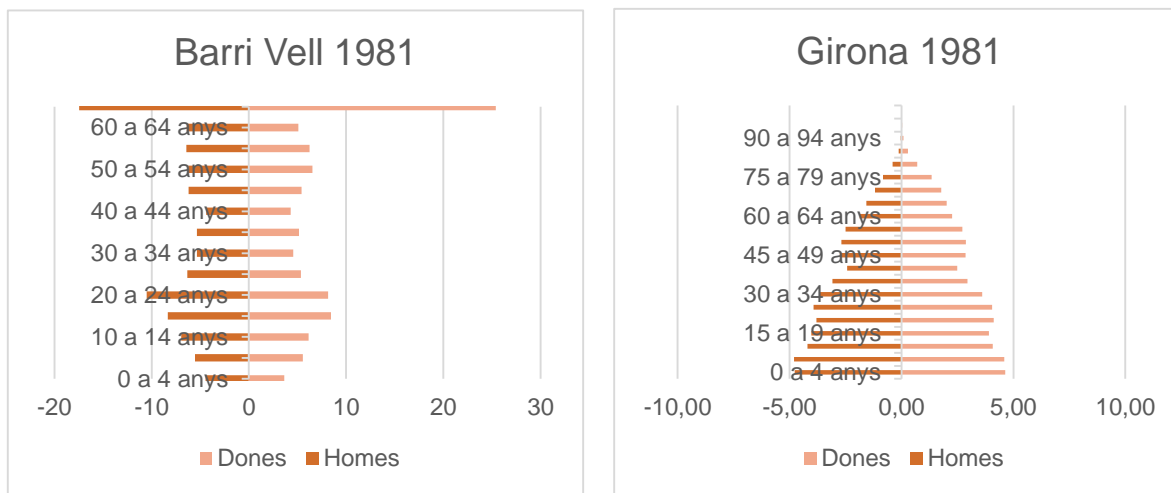
Tot i la pèrdua global de població del barri, és evident que en alguns sectors era més accentuada. Les zones que protagonitzaven un abandonament més sever per part dels veïns, ja fos per defunció o per mobilitat residencial, eren les que se situaven a la llera dreta de l'Onyar, especialment els entorns de Pou

Rodó i les Pedrerres. No és casualitat que així sigui, ja que als entorns de la Catedral és on es fundà Girona durant el segle I aC (Burch et. al., 2000) i on, durant el pas dels segles, va anar creixent la ciutat i regenerant-se a partir de les necessitats demogràfiques, econòmiques i religioses de cada moment. Per tant, és la zona més antiga de la ciutat, on el pes de la història es manifesta amb més densitat d'edificacions (com es veurà a l'apartat d'habitatge), carrers més estrets –Call Jueu, per exemple- i un urbanisme orgànic, menys ordenat.

Pel que fa a l'altra banda de l'Onyar, la riba esquerra –Mercadal-, aquesta tenia unes taxes de pèrdua de població menors. Rondaven el 4 i el 5% a la zona nord, però a la zona sud, on hi ha el Mercat del Lleó, la pèrdua de població superava el 20%. El fet que aquesta zona fos més deprimida es pot explicar per la proximitat amb el Carrer del Carme i les Pedrerres, on hi havia una caiguda més accentuada. Per altra banda, la zona nord del Mercadal, s'aprofitava de la seva continuïtat amb el nou centre urbà de la ciutat, la seva bona comunicació i la menor densitat d'habitants -12.018 hab/km<sup>2</sup> al Mercadal, pels 14.884 hab/km<sup>2</sup> del casc antic- per evitar l'èxode de població que predomina a l'altra banda dels ponts de l'Onyar (Fuses, Viader, 1982).

Per afegir més llenya al foc, el Barri Vell no només es diferenciava de la progressió de la ciutat en dades generals de població, sinó també en l'estructura de les edats. Tal com s'aprecia a la Figura 8, el barri tenia una piràmide de població totalment invertida, és a dir, envellida. Els grups majoritaris de població eren els majors de 65 anys, amb més d'un 17% en el cas dels homes i del 25% en el de les dones (Fuses, Viader, 1982). Pel que fa a la zona inversa de la piràmide, els més petits, de 0 a 4, anys no arribaven al 5% en cap dels dos sexes. Dels 5 als 64 anys, els grups d'edat estan repartits força equitativament, amb algunes irregularitats. La més rellevant, una concentració evident de població d'entre 15 i 24 anys, principalment homes. Aquest fet es podria explicar, en part, per la residència al barri de comunitats eclesiàstiques i del Govern Militar.

**Figura 8. Piràmides de població del Barri Vell (1981) i de Girona (1981)**



Font: elaboració pròpia.

Si es comparen les dues piràmides es pot comprovar el fort envelliment que caracteritzava el centre històric de la ciutat en contraposició amb la tendència general municipal. La piràmide de població de Girona mostra les generacions plenes del *baby boom* dels anys 60 i 70, una lleu regressió en les franges adultes –probablement pels estralls que la Guerra Civil Espanyola causà a la societat gironina-, i unes generacions grans molt reduïdes. A tall de comparació, els majors de 65 anys representaven el 10,38% de la població gironina, mentre que al Barri Vell eren el 42,85% dels habitants (Idescat, 2019a; Fuses, Viader, 1982)

Finalment, la Figura 9 i la Taula 3 ens mostren el lloc de naixement dels habitants del Barri Vell (1981) i els de Girona (1981), evidenciant similituds i diferències. Els nascuts a la província de Girona representaven el 68,1% al centre històric, mentre que a Girona eren el 63,2%. Per altra banda, i també molt significativament, els nascuts a Espanya –sense Catalunya-, eren el 22,6% al Barri Vell i el 28,35% a Girona. Tant els nascuts a la resta de Catalunya –sense la província de Girona-, com els estrangers, tenien xifres percentuals molt semblants als dos àmbits.

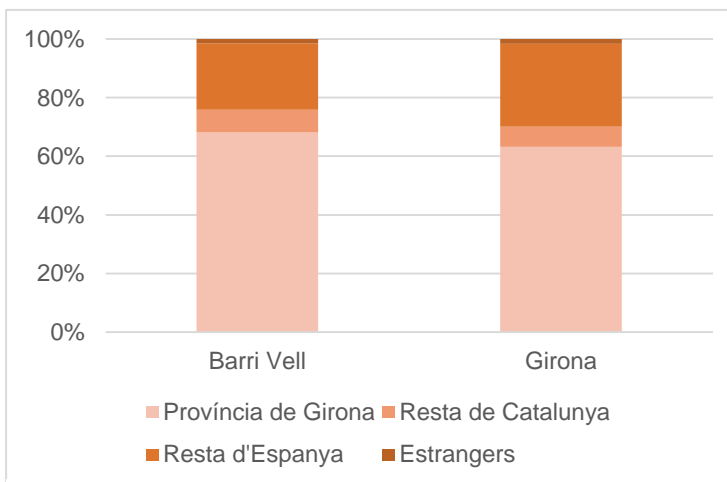
**Taula 3. Lloc de naixement dels habitants del Barri Vell i Girona (1981)**

	Barri Vell 1981 (%)	Girona 1981 (%)
Girona ciutat	47,8	63,2
Resta de la província de Girona	20,3	
Resta de Catalunya	7,8	6,85
Resta d'Espanya	22,6	28,35
Estranger	1,5	1,6
No consta	-	0,02

Font: elaboració pròpia.

**Figura 9. Lloc de naixement dels habitants del Barri Vell i de Girona (1981)**

Les diferències entre el barri i la ciutat s'expliquen per l'arribada massiva de població procedent d'altres indrets d'Espanya durant les dècades de 1950 i 1960, que de la mateixa manera que va passar a ciutats com Barcelona (López-Gay, Recaño, 2015; Busquets, 1997; Cabré, Muñoz, 1997), es van instal·lar principalment a la perifèria de la



Font: elaboració pròpia.

ciutat. Aquest és un procediment planejat per l'administració franquista del moment per evitar que aquesta població s'instal·lés als centres de les ciutats i s'evités en la mesura del possible el barraquisme, que en el cas de Girona va desembocar en la creació de *viviendas protegidas* a zones perifèriques com Font de la Pólvora, Germans Sàbat o Vila-Roja. Amb el pas de les dècades, alguns d'aquests polígons d'habitatge han quedat integrats a l'àrea urbana i s'han constituït com a barris de la ciutat; d'altres encara resten aïllats de la ciutat

de Girona (Aragó, 2010; Vicente, 1999;). El fet que aquesta població no s'instal·lés al centre sinó que ho fes a la perifèria, explica que la taxa de nascuts a la resta d'Espanya –sense Catalunya- sigui considerablement superior a Girona en el seu conjunt que al Barri Vell.

Així doncs, el Barri Vell, força aliè a les noves onades migratòries, es regia per la població autòctona. Sense massa arribades per part de gironins d'altres barris o de nouvinguts a la ciutat, l'estructura per edats se'n va veure afectada, com evidenciava la Figura 8, i manifestava un fort envelliment dels seus habitants. Aquesta era la situació demogràfica en el moment de l'aprovació del PE.

Va caldre esperar a la darrera dècada del segle XX per tal que aquesta dinàmica d'envelliment i regressió demogràfica del Barri Vell comencés a relativitzar-se i a canviar en certs sentits. Les dades de l'any 2001 ens serveixen com a punt intermedi en l'evolució temporal fins l'actualitat, però també són útils a l'hora de mostrar el canvi de dinàmica que pren el Barri Vell a partir de l'aprovació del nous instrument urbanístic.

**Taula 4. Evolució de la població del Barri Vell i Girona (1996-2016)**

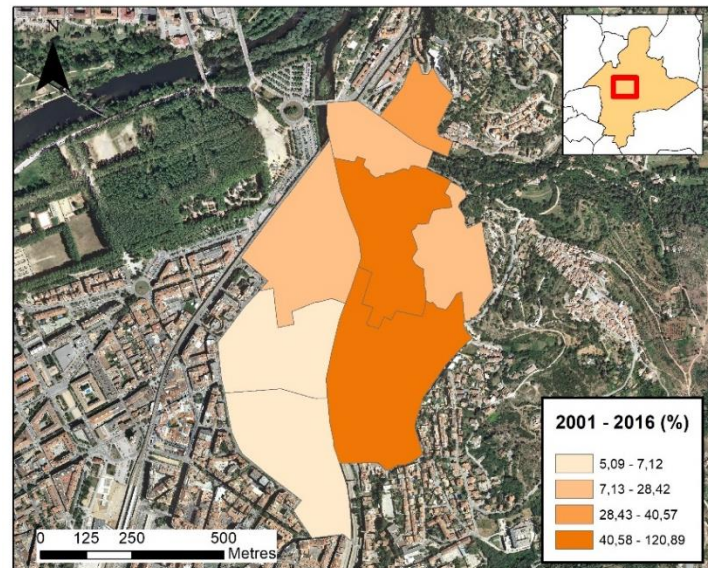
	1996	2001	2011	2016
<b>Rambla- Ciutadans (01001)</b>	653	493	992	1.061
<b>Mercadal sud (02001)</b>	821	785	728	825
<b>Mercadal centre (03001)</b>	1.038	956	1.101	1.024
<b>Mercadal nord (03002)</b>	976	876	902	1.026
<b>Catedral (04001)</b>	654	608	720	1.343
<b>Pou Rodó – Zona més elevada (04002)</b>	398	376	482	483
<b>Sant Pere (05004)</b>	198	194	306	275
<b>Barri Vell</b>	4.738	4.288	5.231	6.037
<b>Girona</b>	70.576	74.879	95.660	100.279

Font: elaboració pròpia.

L'any 2001 el Barri Vell comptava amb 4.288 habitants -5,73% de la població gironina- i continuava en una tendència negativa pel que feia a la dinàmica de la població, tot i que relativitzava la caiguda de principis dels anys 80. De 1996 a 2001 el barri perdia 450 habitants –representava un 9,50% menys de població- mentre que la ciutat passava dels 70.576 als 74.879 –creixia un 6,10%-. Per tant, l'evolució del barri respecte la ciutat encara era divergent, però mostrava signes de frenada en la pèrdua total de població. La ciutat creixia a base de l'augment del saldo migratori positiu -2.839 persones- que superava de llarg el creixement natural -1.464 persones- de la població gironina entre 1996 i 2001

(Idescat, 2019b). Cal apuntar, però, que aquest procés s'emmarca dins les onades migratòries de finals de segle XX a Espanya (Arango, 2004).

**Figura 10. Diferència percentual de població 2001-2016 al Barri Vell de Girona**



Font: Ajuntament de Girona, 2003. Autor: elaboració pròpia.

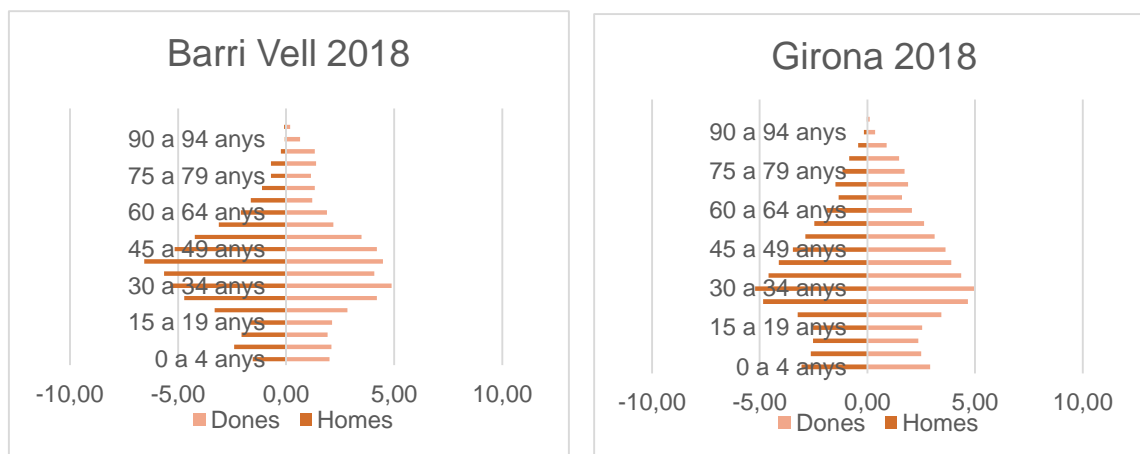
Si ens fixem en la situació actual, podem constatar com a partir de l'inici del segle XXI el barri trenca definitivament amb la llosa de pèrdua d'habitants i comença a esdevenir un dels centres de referència de la ciutat. Dels 4.288 habitants del Barri Vell el 2001, es passa als 6.037 del 2016<sup>2</sup> –amb un increment espectacular del 40,79%-. La ciutat de Girona segueix la seva tendència positiva en aquest sentit, passant dels 74.879 (2001) als 100.279 (2016), que representa un augment del 33,92%. Pel que fa al pes relatiu del Barri Vell respecte la ciutat, el 2001 representava el 5,73% del total de la població gironina, mentre que el 2016 era el 6,02% (L'observatori, 2019b). Per primera vegada en molts anys, el Barri Vell recupera pes relatiu respecte el conjunt de la ciutat.

---

<sup>2</sup> En absència de dades desagregades per secció censal els anys 2017 i 2018, considerarem el 2016 com a data més adequada per aquesta evolució.



**Figura 11. Piràmides de població del Barri Vell i de Girona (2018)**



Font: elaboració pròpia.

Pel que fa al gràfic de l'estructura d'edats actual (2018), s'observa una piràmide en forma de bulb tant per la del Barri Vell com per la de Girona. La primera destaca pel rejuveniment de la població i masculinització. Pel que fa a la segona, la de Girona també és profundament diferent que la de 1981, principalment per l'envelliment progressiu dels seus habitants.

Els principals grups quinquennals de població del Barri Vell són els adults d'entre 25 i 49 anys, que representen el 49,26% dels habitants del barri. A diferència del que passava a 1981, quan els majors de 65 anys eren el 42,85% dels habitants, l'any 2018 representen només l'11,78%. Pel que a fa als grups més joves, el barri continua amb pocs naixements, ja que el grup de 0 a 4 anys suposa el 3,54% del barri, amb 115 persones. Cal remarcar, doncs, que hi ha una concentració majoritària dels grups adults-joves i que, a diferència del que veurem tot seguit que succeeix a nivell metropolità, predomina el gènere masculí - 52,44%.

L'estructura d'edats de la ciutat de Girona (2018) mostra també un domini de les edats adultes-joves, ja que la població d'entre 25 i 49 anys representa el 43,72% del total de la ciutat. Pel que fa als majors de 65 anys són el 15,48% de la població, mentre que els d'entre 0 i 4 són només el 5,14% del total. Si es comparen aquestes dades amb les de 1981 és evident que hi ha hagut un envelliment generalitzat a la ciutat, ja que els majors de 65 anys han passat de representar el 10,38% (1981) al 15,48% (2018). Pel que fa als naixements, el 1981 els menors de 5 anys representaven el 9,40% mentre que el 2018 són el 5,14% de la població de la ciutat.



Alguns autors, com Neil Smith, atribueixen el rejuveniment dels centres històrics al fet que molts estudiants que han vingut de fora –recordem que la Universitat de Girona instal·la diverses facultats al Barri Vell a principis dels 2000- i es queden al centre una vegada han acabat la seva formació (Smith, 2007). Aquest fet podria contribuir a explicar, en part, que la població d'entre 25 i 50 anys al Barri Vell hagi evolucionat del 26,2% (1981), al 49,26% (2018), passant pel 52,06% (2007).

Aquest factor també té un pes important en l'augment del nivell d'instrucció dels habitants del Barri Vell i del conjunt de la ciutat. Les poques dades disponibles desagregades per sectors mostren que l'any 1981 els habitants del Barri Vell tenien majoritàriament educació primària -54%-, mentre que l'educació superior només l'assolien el 4,9% dels veïns, tal com es pot comprovar a la Taula 5 (Fuses, Viader, 1982). En canvi, pel que fa al conjunt de la ciutat, el nivell era més elevat ja que amb l'educació primària només es quedaven el 37,27% dels habitants, tot i que a educació superior només hi arriben el 4,07%, lleugerament per sota dels nivells del Barri Vell (Fuses, Viader, 1982).

**Taula 5. Nivell d'instrucció de la població del Barri Vell i Girona (1991-2011)**

	No sap llegir	1a incompleta	Primària	ESO	Batxillerat	Grau mig	Superior
<b>Barri Vell 1981</b>	12,4 %	No contemplat	54%	14,3%	9,4%	4,9%	4,9%
<b>Girona 1981</b>	170	23.595	23.541	10.108	5.434	3.323	2.581
<b>Barri Vell 2001</b>	49	227	601	837	352	651	1.108
<b>Girona 2001</b>	1.629	5.697	15.024	16.804	8.824	6.261	12.379
<b>Girona 2011</b>	962	4.470	8.419	21.413	12.118	9.251	21.728

Font: elaboració pròpia.

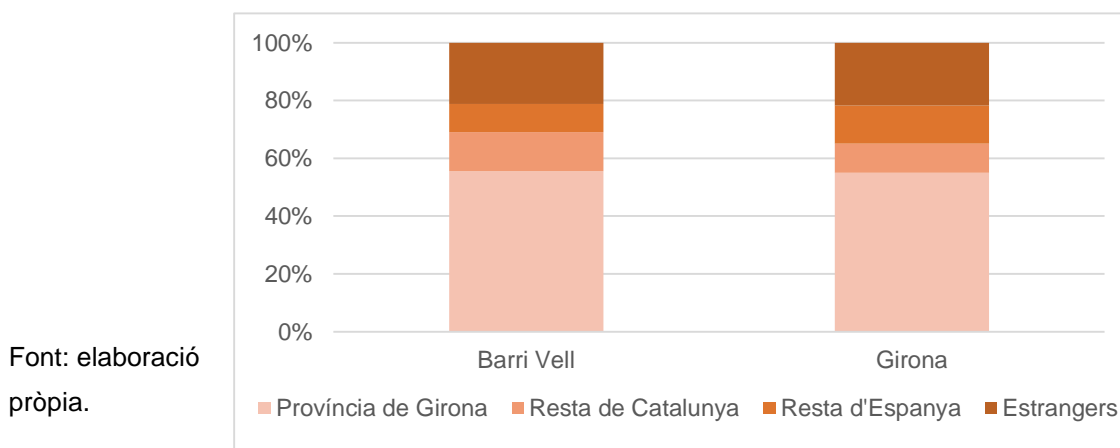
L'evolució en aquest sentit és clara, no només per la ubicació de la universitat al barri, sinó per les polítiques educatives de diverses administracions, tot i que no cal perdre de vista la intenció municipal de potenciació de la educació universitària al barri. Per una banda, els habitants del Barri Vell només amb educació primària el 2001 representaven el 14,01%. En canvi, aquells residents al barri que han assolit estudis superiors són el 25,84%. (Idescat, 2019g). Per altra banda, els habitants de Girona amb estudis superiors el 2001 són el 16,53%, per sota la mitjana del Barri Vell, que ja insinua una concentració d'aquest col·lectiu, corroborant la hipòtesi de Neil Smith pel cas gironí (Idescat, 2019g).

És evident que el Barri Vell ha capgirat la seva dinàmica demogràfica i que ha tendit cap a un rejuveniment que l'ha acostat molt a la mitjana gironina. Ambdues gràfiques de la Figura 11 tenen una forma similar, amb un predomini d'adults-joves, pocs naixements i uns grups d'edat avançada –majors de 65 anys- força reduïts –11,78% al Barri Vell i 15,58% a Girona- per sota la mitjana catalana -18,91% (2019)- (Idescat, 2019c).

Així doncs, l'estructura d'edats és un indicador que coneix una evolució divergent pel que fa al Barri Vell i Girona les darreres quatre dècades. Tot i això, com que partien de posicions ben diverses el 1981, la tendència ha portat als dos àmbits a trobar-se en la majoria de les característiques: predominança d'adults-joves, pocs naixements i grups d'edat avançada amb un pes important però per sota la mitjana catalana. Cal destacar que una de les característiques diferencials pel que fa a l'estructura de població actual és que a Girona domina el gènere femení -51,14%- a diferència del que succeeix al Barri Vell.

Finalment, pel que fa a la naturalesa de la població (2016), el Barri Vell i Girona tendeixen a convergir en dinàmiques similars. Les proporcions són força semblants, amb una majoria clara de nascuts a la província de Girona -55,5% de la població del Barri Vell i 54,95% de la de Girona-. Els nascuts a l'estranger representen el 21,24% dels habitants del Barri Vell i el 21,71% dels de Girona. On hi ha alguna diferència substancial és en la població nascuda a la resta de Catalunya –sense Girona- i a la resta d'Espanya –sense Catalunya-. Pel que fa als primers, el Barri Vell es situa 3 punts per sobre de la mitjana gironina -13,52% del Barri Vell i 10,07% de Girona-; en canvi, pel que fa als segons, el Barri Vell es situa 3 punts i mig per sota de la mitjana gironina -9,74% del Barri Vell i 13,27% de Girona-.

**Figura 12. Lloc de naixement dels habitants del Barri Vell i de Girona (2016)**



Així doncs, es pot afirmar de manera contundent que el Barri Vell ha patit una profunda transformació demogràfica les darreres dècades, principalment des de finals dels anys 90. Una transformació amb un perfil marcadament jove que ha coexistit amb la rehabilitació urbana del barri.

Atribuir tot el mèrit del renaixement demogràfic del Barri Vell a l'aprovació del Pla Especial de 1983 seria agosarat i mancat de proves. Però el que es pot afirmar amb contundència és que el retorn al Barri Vell –tal com predicava Cesc el 1982 amb el cartell “Tornem al Barri Vell per viure'l de nou”- ha estat fruit de la implicació dels sectors públics i privats i d'un canvi de pensament de la societat gironina envers el seu centre històric, passant de ser oblidat a ser la joia de la ciutat.

Així doncs, la tendència demogràfica ha estat positiva. D'ençà de 1981 s'ha revitalitzat el Barri Vell, deixant de banda aquella percepció social d'abandonament i ruïna que patia. Tanmateix han aparegut noves amenaces, com és l'elitització social que pateix actualment aquest barri de Girona i que amenaça la cohesió social del mateix.

## **6.2 Habitatge: rehabilitació i retorn al barri**

L'estudi demogràfic realitzat anteriorment apuntava l'evolució de la població gironina i del Barri Vell entre 1981 i l'actualitat. La tendència narrada és fruit d'alguns condicionants, sense els quals no s'entendria la situació de principis de la dècada dels 80 ni la deriva actual. L'habitatge és un d'aquests condicionants, com ho són d'altres que veurem més endavant. Vegem, doncs, com aquest factor ha tingut una incidència directa sobre la població del Barri Vell de Girona i sobre la ciutat en general en el termini esmentat.

Les condicions de les edificacions en general i dels edificis d'habitatges en particular l'any 1981 al Barri Vell de Girona eren preocupants. El barri estava immers en una decadència que augmentava amb el pas de les dècades i que es manifestava, entre d'altres, en el deteriorament físic de l'entorn urbà –edificis- i en l'èxode dels qui hi residien.

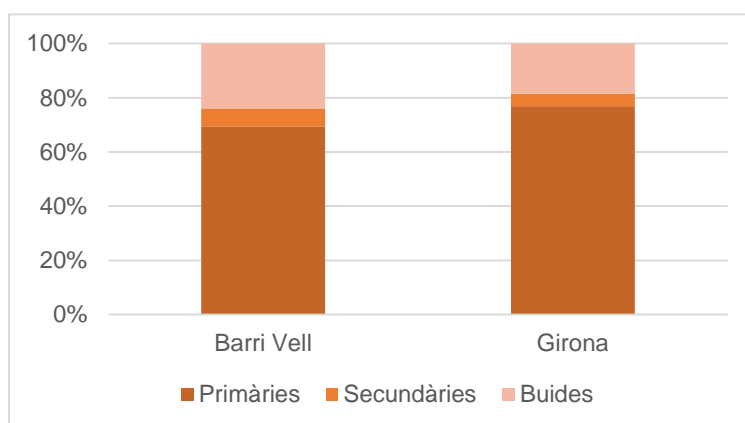
El centre històric de Girona comptava amb 853 edificis l'any 1981 (Fuses, Viader, 1982), mentre que Girona en tenia 9.838 l'any 1980. És a dir, els edificis del Barri Vell eren el 8,67% del total de la ciutat l'any 1981.<sup>3</sup> La Figura 13 ens mostra les unitats d'habitatge de

---

<sup>3</sup> En aquesta data, el municipi de Girona havia annexionat els de Salt i Sarrià de Ter i algunes dades, com el nombre d'edificis, no estan disponibles únicament pel municipi de Girona amb les fronteres actuals. S'aniran especificant els casos en que les dades comptabilitzin Girona, Salt i Sarrià de Ter.

la ciutat de Girona i del Barri Vell l'any 1981 en percentatge segons la seva tipologia. El més destacable és l'elevat percentatge d'unitats buides que hi havia al Barri Vell, fruit del procés de degradació i èxode que es citava anteriorment. La xifra d'unitats buides en aquest barri s'elevava fins a les 867 sobre un total de 3.616 (Fuses, Viader, 1982), és a dir, el 23,98%. Pel que fa a Girona, aquest percentatge es situava al 18,54% -5.895 unitats buides de 31.795- (Idescat, 2019d). Tot i ser inferior, és una xifra que podria ser fins i tot més baixa si no es tinguessin en compte els barris vells que configuraven la Girona del moment: Barri Vell de Girona, de Salt, poble de Sarrià de Ter, etc. A falta de dades per poder-ho corroborar, és possible aquests que aquestes zones més antigues de la ciutat seguissin la mateixa lògica i contribuïssin a elevar fins al 18,54% la mitjana de llars buides al terme municipal de Girona l'any 1981.

**Figura 13. Tipologia de les unitats d'habitatge del Barri Vell (1981)**



Font: elaboració pròpia.

L'animadversió de molts gironins envers el centre històric es manifestava, doncs, amb la quantitat de pisos buits al barri. Aquest fet és encara més representatiu si es calcula la dimensió mitjana de les llars, pel Barri Vell i per Girona. Pel primer cas, la dimensió mitjana de les llars era de 2,82 habitants per llar, mentre que per Girona la xifra era de 3,35 habitants per llar. Com es pot comprovar, hi havia una gran diferència entre el sector estudiat i la ciutat en general.

**Taula 6. Dimensió de les unitats d'habitatge del Barri Vell i Girona (1981-2011)**

	Habitants	Llars	Densitat (habitants/llar)
<b>Barri Vell 1981</b>	7.756	2.749	2,82
<b>Girona 1981</b>	86.624	25.900	3,34
<b>Barri Vell 2001</b>	4.284	2.413	1,77
<b>Girona 2001</b>	74.879	33.658	2,23
<b>Girona 2011</b>	95.660	40.716	2,35

Font: elaboració pròpia.

Aquestes característiques apuntades fins ara, juntament amb d'altres que es podrien citar també, són causa i conseqüència de l'estat de conservació dels habitatges

del Barri Vell. Anteriorment s'ha dit que les condicions eren generalment dolentes, però cal fixar-se en els detalls, ja que és allà on rauen alguns dels aspectes més interessants; per entendre els motius de la regeneració del barri i del seu estat actual, cal entendre com eren aquests espais fa quatre dècades.

**Figura 14. Grau de conservació dels edificis del Barri Vell (1982)**



Font: Fuses, Viader, 1982.

A la Figura 14, que ens mostra l'estat de conservació dels edificis del Barri Vell, es pot comprovar que l'estat general no era, ni de bon tros, bo. Els edificis en estat ruïnós representaven l'1,29% -11 edificis- i es situaven a la riba dreta de l'Onyar, principalment a les zones del convent de les Beates, Pou Rodó i l'edifici de les Àligues. Aquesta zona era la que tenia unes taxes de pèrdua de població més elevades entre 1975 i 1981. Per tant,

es podria associar el mal estat dels edificis amb l'èxode dels habitants (Fuses, Viader, 1982).

**Taula 7. Estat de conservació dels edificis del Barri Vell (1981)**

	<b>Ruïnós</b>	<b>Dolent</b>	<b>Acceptable</b>	<b>Bo</b>	<b>Total</b>
<b>Barri Vell 1981</b>	11 (1,29%)	140 (16,41%)	596 (69,87%)	106 (12,43%)	853

Font: elaboració pròpia.

Els edificis amb una catalogació d'estat dolent<sup>4</sup> eren el 16,41% del barri -140 unitats- i es situaven principalment, també, a la riba dreta de l'Onyar. Aquesta, com ja s'ha dit, era la zona més antiga i la que havia patit menys renovació a les darreres dècades. Destaquen els entorns de Pou Rodó, els carrers posteriors a l'Ajuntament –Mora, Banyoles, etc.- i Ginesta (Fuses, Viader, 1982).

Els motius que apunten Josep M. Fuses i Joan Viader com a possibles causes del mal estat dels edificis eren diverses. A les zones més antigues –dreta de l'Onyar- predominaven les lesions produïdes per l'augment de plantes als edificis en èpoques de densificació urbana. Destacaven també el mal estat de les bigues de fusta, de les façanes, cobertes, etc. Fins i tot, els propis arquitectes catalogaven de “lamentable” l'estat de conservació dels espais comuns de molts edificis, així com les condicions de ventilació i il·luminació (Ajuntament de Girona, 2003).

Els edificis que tenien un estat acceptable<sup>5</sup> eren la majoria dels del barri, amb un total de 596 unitats -69,87% del total-. La seva distribució era força uniforme a tot el Barri Vell. Finalment, aquells edificis amb un estat de conservació bo<sup>6</sup> representaven el 12,43% del total -106 unitats-. La majoria d'aquests edificis -70- es situaven a la riba esquerra de l'Onyar, a la zona del Mercadal, una àrea que havia patit una renovació més intensa que la resta del Barri Vell. Aquesta renovació i el millor estat de conservació dels edificis feia que la població tendís a marxar-ne menys, tal com s'ha comprovat al capítol anterior (Fuses, Viader, 1982).

---

<sup>4</sup> Edificis amb desperfectes i lesions superiors al 25% de l'edificació però amb la possibilitat de ser arranjades. (Fuses, Viader, 1982).

<sup>5</sup> Edificis amb desperfectes i lesions inferiors al 25% del total de l'edificació. (Fuses, Viader, 1982).

<sup>6</sup> Edificis que no necessiten cap tipus d'intervenció. (Fuses, Viader, 1982).

**Figura 15. Grau de desocupació dels edificis del Barri Vell (1982)**



Font: Fuses, Viader, 1982.

Tal com s'aprecia a la Figura 15, les zones amb uns graus de desocupació més elevats eren les de Pou Rodó, Beates i Santa Clara. D'aquesta manera es corrobora la relació entre el mal estat dels edificis i la desocupació que patien les zones en procés de degradació.

**Taula 8. Règim de tinença dels habitatges del Barri Vell (1981)**

	Habitatge d'ocupació fixe		Habitatge d'ocupació temporal		Buits	Total
	Propietat	Lloguer	Propietat	Lloguer		
<b>Barri Vell 1981</b>	641 (17,73%)	1.870 (51,71%)	54 (1,49%)	184 (5,09%)	867 (23,98%)	3.616
	Pagada	Lloguer	Pagaments pendants	Herència/Donació	Altres	Totals
<b>Girona 1991</b>	11.175 (49,43%)	5.265 (23,29%)	4.945 (21,87%)	610 (2,7%)	613 (2,71%)	22.608
<b>Barri Vell 2001</b>	684 (37,26%)	625 (34,07%)	271 (14,74%)	106 (5,77%)	150 (8,16%)	1.836
<b>Girona 2001</b>	11.831 (42,73%)	4.289 (15,5)	9.530 (34,42%)	784 (2,83)	1.255 (4,52%)	27.689
<b>Girona 2011</b>	12.581 (32,9%)	10.553 (27,59%)	11.931 (31,2%)	1.244 (3,25%)	1.936 (5,06%)	38.245

Font: elaboració pròpia.

Resultava evident, doncs, que calia actuar en certes zones per millorar les condicions d'habitabilitat i frenar la despoblació del centre històric. Per fer-ho, calia conèixer també el règim de tinença dels propis habitatges. El lloguer era el règim predominant a l'època, també al Barri Vell, amb 1.870 llars en aquest règim d'ocupació fixe -51,71% del total- (Fuses, Viader, 1982). Pel que fa a les llars en propietat i d'ocupació fixe, eren el 17,73% de les llars del barri -641 unitats-. Pel que fa als habitatges d'ocupació temporal, també predominava el lloguer -5,09%- sobre la propietat -1,49%-. Cal tenir present, que el percentatge de pisos buits era del 23,98% del total.

Després de l'aprovació del Pla Especial del Barri Vell i de les primeres actuacions, el barri va viure una etapa de canvis en matèria, entre altres, d'habitatge. Això va produir certes transformacions que, amb el pas dels anys, es poden veure reflectides en alguns indicadors (COAC, s.d.). La primera etapa de les transformacions es pot observar a partir de les dades de l'any 2001.

**Taula 9. Tipologia de les unitats d'habitatge al Barri Vell i Girona (1980-2011)**

	<b>Primàries</b>	<b>Secundàries</b>	<b>Buides</b>	<b>Total</b>
<b>Barri Vell 1980</b>	2.511	238	867	3.616
<b>Girona 1980</b>	24.459	1.441	5.895	31.795
<b>Barri Vell 2001</b>	1.834	277	934	3.347
<b>Girona 2001</b>	27.689	4.972	7.381	41.039
<b>Girona 2011</b>	38.245	2.474	6.727	47.446

Font: elaboració pròpia.

Així, les dades permeten constatar que el nombre d'unitats d'habitatge al Barri Vell va caure entre 1980 i l'any 2001 un 7,66%, de les 3.616 a les 3.347, fet que es podria explicar pels enderrocaments provocats en les zones més degradades i d'alguns dels edificis que s'havien catalogat en estat de ruïna (Idescat, 2019e). Sobta, però, que les unitats d'habitatge buides passin de 867 (1980) a les 934 (2001), és a dir, del 23,98% al 27,91% (Idescat, 2019e). La secció amb les taxes més elevades d'unitats buides és el sud de la riba dreta de l'Onyar –Beates i Pedreres- amb un 37,72% d'unitats buides (Idescat, 2019e). Aquesta, com s'ha apuntat anteriorment, era una de les zones més deprimides a principis de la dècada de 1980 i on es van concentrar grans esforços en matèria d'habitatge.

La tendència al creixement urbanístic i demogràfic de la ciutat va relativitzar el percentatge d'habitatges buits, que es va situar en el 18,98% del total (Idescat, 2019f). Com es pot



apreciar, hi havia una gran diferència entre els habitatges buits del centre històric i de la ciutat en general.

Pel que fa a la dimensió de la llar, els habitatges del Barri Vell redueixen la seva ocupació dels 2,82 (1981) als 1,77 habitants per habitatge ocupat (2001), és a dir, es redueix en un 37,23% la dimensió de les llars en aquest barri (Fuses, Viader, 1982; Idescat, 2019e). En canvi, la ciutat de Girona passa dels 3,35 als 2,23 habitants per habitatge ocupat, reduint així la dimensió de la llar en un 33,43% (Fuses, Viader, 1982; Idescat, 2019e). D'aquesta manera, les dinàmiques d'ambdós sectors són similars, reduint més d'un membre de mitjana en l'ocupació de la llar. El Barri Vell, partint ja d'una situació de menor densitat l'any 1981, conserva aquesta característica a principis de segle XXI, tot i que més accentuada.

Finalment, seguint la tendència del mercat immobiliari espanyol en el seu conjunt (Módenes, López-Colás, 2014), tant el Barri Vell com Girona augmentaven la proporció d'habitatges en propietat sobre la de lloguer. Pel que fa al Barri Vell, passava del 17,73% d'habitatges d'ocupació fixe i 1,49% d'habitatges d'ocupació temporal en règim de propietat (1981) al 37,26% i al 14,74% respectivament (2001). És a dir, que els habitatges en règim de propietat passaven del 19,22% (1981) al 52% (2001). Per altra banda, els habitatges en règim de lloguer es reduïen del 56,80% (1981) al 39,84% (2001). Tot i això, aquestes xifres encara es situaven lluny de la mitjana de la ciutat de Girona, que tenia un 77,15% d'habitatges en règim de propietat i un 18,33% d'habitatges en règim de lloguer (2001). Aquest fet el pot explicar, en part, el fet que als barris antics hi radicaven l'any 2001 la majoria dels arrendaments de renda antiga de la ciutat, relativitzant la tendència metropolitana de la compra sobre el lloguer.

L'any 2001 la situació del Barri Vell respecte Girona en matèria d'habitatge era ben diferent que la de 1981. El barri havia començat a rehabilitar-se i diversos paràmetres evolucionaven d'acord amb la mitjana gironina. Tot i que la visió negativa envers el barri havia començat a canviar, a principis de segle XXI encara hi havia un evident èxode d'habitants del barri històric de la ciutat. De la mateixa manera que passava amb la demografia, d'ençà de l'any 2001, el Barri Vell ha patit una transformació –també en el camp de l'habitatge– que l'ha acostat a la tendència gironina.

El preu de l'habitatge ens serà útil per explicar la tendència del barri. Calculat a partir de l'oferta d'habitatges en règim de lloguer als portals especialitzats, el Barri Vell sobrepassa

actualment el preu de la mitjana gironina. El preu mitjà dels lloguers que trobem a principis de 2019 al centre històric es situa en 955,31€ -10,32 €/m²-. En canvi, pel que fa a la ciutat de Girona, el preu mitjà és de 909,71€ -9,08€/m²-. D'aquesta manera, el Barri Vell es situa, juntament amb l'Eixample -962,22€-, com la zona cèntrica de Girona més cara. Aquests dos sectors només es veuen superats pels barris residencials de caràcter unifamiliar de Montjuic i Palau (Idealista, 2019).

**Taula 10. Preus de l'habitatge al Barri Vell i Girona (2019)**

	Preu mitjà (€)	Superfície mitjana (m²)	Preu/m² (€/m²)
<b>Barri Vell</b>	955,31	92,56	10,32
<b>Girona</b>	909,71	100,18	9,08

Font: elaboració pròpia.

La creixent i exponencial evolució del Barri Vell com a reclam d'evident atractiu a nivell internacional, ha fet que els darrers anys proliferessin els habitatges d'ús turístic en aquesta zona. De la mateixa manera que succeeix en altres ciutats del país, Girona concentra la majoria d'aquests apartaments al seu centre més estricte, és a dir, al centre històric. Això ha ocasionat una sortida d'una gran quantitat d'habitatges del mercat d'ús residencial fixe per dedicar-los al mercat turístic. Indirectament, això acaba comportant una manca d'oferta que, juntament amb la pressió de la demanda d'habitatge en aquesta zona, provoca un increment dels preus de forma incessant.

**Taula 11. Habitatges d'Ús Turístic al Barri Vell i Girona (2019)**

	Nombre	Ocupació (nits/any)	Unitats d'habitatge	% HUT del total d'unitats d'habitatge
<b>Barri Vell (2019)</b>	439 (60,14%)	-	2.413 (2001)	18,19%
<b>Girona (2019)</b>	730	98	40.716	1,79%

Font: elaboració pròpia.

Segons les dades proporcionades per Inside Airbnb i la Guia d'establiments turístics de la Generalitat de Catalunya, Girona compta amb 730 habitatges d'ús turístic, 439 dels quals es situen al Barri Vell -60,14%- (Inside Airbnb, 2018; Generalitat de Catalunya, 2019). És a dir, en un barri que ocupa el 5,37% del sòl urbà consolidat de la ciutat, es localitzen el 60,14% dels Habitatges d'Ús Turístic (Inside Airbnb, 2018; Generalitat de Catalunya, 2019).

A falta de dades actualitzades sobre el parc d'habitatges del barri, i referint-nos a les dades més recents, aquests 439 habitatges suposarien el 18,19% de les unitats d'habitatge del barri segons dades de 2001 (Idescat, 2019e). Per tant, la manca d'habitatge disponible al barri degut a l'increment d'aquest tipus d'apartaments és evident. Aquest fet ocasiona una reducció de l'oferta existent i un increment dels preus. Cal tenir en compte l'ús estrictament temporal d'aquests habitatges, ja que segons les dades proporcionades pel mateix portal, els apartaments de Girona tenen un ocupació mitjana de 98 nits l'any (Inside Airbnb, 2018).

En matèria d'habitatge l'evolució és clara. D'una situació peculiar l'any 1981 –mal estat de bona part del parc immobiliari-, s'ha passat a una situació similar a la general de la ciutat de Girona. Aquest fet es pot explicar en bona mesura per la capacitat de reacció que ha tingut el propi barri, tant per iniciativa pública com privada, regenerant i rehabilitant els immobles per tal de millorar-ne les condicions d'habitabilitat i fer del Barri Vell un lloc on viure i no un lloc d'on haver-ne de marxar. L'atractiu actual del barri i la pressió de diversos sectors –principalment el turístic- fan que actualment sigui una zona amb un creixement exponencial dels preus. La gentrificació és un fet causat en bona mesura per l'ús turístic de la ciutat, com apunten alguns acadèmics, ja que és a les ciutats on aquesta activitat econòmica genera la màxima rendibilitat en l'explotació de la bretxa de la renda urbana (Gomà, 2018). Però el turisme no tan sols afecta directament l'habitatge –canviant-ne el valor d'ús pel d'intercanvi-, sinó que, com apunta Michael Janoschka, “la incidencia del turismo se ha trasladado de manera significativa a diferentes aspectos de la vida urbana, como lo son la convivencia, la gestión del espacio público, el tejido comercial, por sobre todo el mercado inmobiliario” (Janoschka, 2018).

Els aires de renovació que planen des de fa dècades sobre el Barri Vell n'han millorat la imatge, evidentment. Però cal apuntar també que aquesta millora ha estat en base a processos paral·lels de gentrificació, expulsió i desposseïció: financera –habitatge com a valor segur per a les inversions- (Beswick, et al., 2016), arrendatària –fruit de la modificació de la LAU i la impossibilitat d'accedir a la propietat- (Janoschka, 2017) i, darrerament, turística –destinant habitatges a l'activitat turística i contribuint a augmentar-ne el preu- (Cócola-Gant, 2018).

Tot i l'evident recuperació del barri, és cert que s'han donat fenòmens preocupants les darreres dècades, com el possible procés gentrificador que viuen algunes ciutats a partir dels anys 70 del segle XX. Un procés que es descriu com la “transformació d'un barri de

classes populars en el que els antics residents eren desplaçats pels nous veïns de classe mitjana, donant com a resultat la millora dels habitatges i de les infraestructures urbanes amb el conseqüent augment de valor dels habitatges i lloguers” (Benach, Albet, 2018). Aquest és el procés que, precisament, viu el Barri Vell de Girona les dues darreres dècades del segle XX i que “s’incrementa i es propaga” a mesura que avança el segle XXI (Benach, Albet, 2018).

### 6.3 Activitat econòmica: transformació del sector

Els canvis exposats anteriorment en relació a la demografia i l’habitatge del Barri Vell els darrers 40 anys han anat de la mà, com no podria ser d’altra manera, d’una transformació del teixit comercial i de la pròpia economia. Aquest fet ha conduït i catapultat el Barri Vell de Girona com un dels més consolidats i dinàmics econòmicament de la ciutat (Ajuntament de Girona, 2018). És cert, també, que aquesta tendència del barri s’emmarca dins la pròpia evolució de la ciutat.

En relació a l’activitat econòmica centrada en els establiments comercials, les dades del nombre i l’extensió d’aquest ús ens permetran veure l’evolució del dinamisme econòmic del barri respecte la ciutat des de 1975 fins l’actualitat.

**Taula 12. Nombre de locals comercials al Barri Vell i Girona (1975-2017)**

	Locals
<b>Casc Antic 1975</b>	423
<b>Mercadal 1975</b>	367
<b>Barri Vell 1975</b>	790
<b>Girona 1975</b>	1.613
<b>Casc Antic 1980</b>	366
<b>Mercadal 1980</b>	346
<b>Barri Vell 1980</b>	712
<b>Girona 1980</b>	1.567
<b>Centre 2017</b>	1.311
<b>Girona 2017</b>	6.774

**Taula 13. Dimensió dels locals comercials del Barri Vell i Girona (1980)**

	Dimensió (m²)
<b>Casc Antic 1980</b>	14.411
<b>Mercadal 1980</b>	28.132
<b>Barri Vell 1980</b>	42.543
<b>Girona 1980</b>	128.612

Font: elaboració pròpia.

Font: elaboració pròpia.

La regressió demogràfica del Barri Vell entre 1975 i 1980 anava acompanyada, entre d’altres, de la reducció del teixit comercial del propi barri. La Taula 12 mostra que entre aquestes dues dates el sector passa dels 790 locals actius -amb activitat comercial- als 712, és a dir, es redueixen en un 9,87% (Moreno, 1981; Fuses, Viader, 1982). El canvi més substancial es dona a la riba dreta de l’Onyar, on la reducció va ser d’un 13,47%. A la zona

del Mercadal, el major dinamisme econòmic i la proximitat amb el nou eixample va fer que la reducció fos més continguda, situant-se en un 5,72% (Moreno, 1981; Fuses, Viader, 1982).

Cal apuntar, però, que la tendència negativa era un fet a la pròpia ciutat de Girona, ja que en les mateixes dates, la ciutat passa dels 1.613 als 1.567 locals amb activitat comercial; és a dir, es redueixen en un 2,85% (Moreno, 1981; Fuses, Viader, 1982).

Pel que fa a la dimensió física dels locals amb activitat comercial, només existeixen les dades de 1980, impossibilitant la comparació. Pel que fa al Barri Vell, l'extensió de la seva activitat comercial arribava als 42.543 m<sup>2</sup>, representant el 21,87% del total municipal, que es situava en 128.612 m<sup>2</sup>. El Mercadal era la zona amb una major capacitat comercial, ja que la dimensió física de la seva activitat es situava en els 28.132 m<sup>2</sup>, representant el 66,12% d'aquest ús del sòl al barri. Per altra banda, la riba dreta de l'Onyar tenia 14.411 m<sup>2</sup> dedicats a aquesta activitat, un 33,88% de la xifra total del sector (Moreno, 1981).

Les dades ens mostren que el Mercadal, tot i ser tan sols el 43,09% de l'extensió del Barri Vell, n'era l'àrea més activa econòmicament, ja que s'hi situaven el 48,60% dels locals del barri i el 66,12% de la dimensió total de l'activitat al Barri Vell.

Actualment, la proporció de l'activitat del centre respecte Girona ha canviat radicalment, com ho ha fet també el propi sistema econòmic en el seu conjunt i les pautes de consum. La inexistència de dades desagregades per barris o sectors força a comparar el districte centre<sup>7</sup> de Girona respecte la ciutat. Així doncs, el sector més cèntric de Girona comptava l'any 2017 amb 1.311 locals comercials. D'aquests, el 74,52% estaven en actiu l'any 2017. La ciutat de Girona, per la seva banda, comptava amb 6.774 locals comercials, 4.528 dels quals actius -66,84%- (Ajuntament de Girona, 2017).

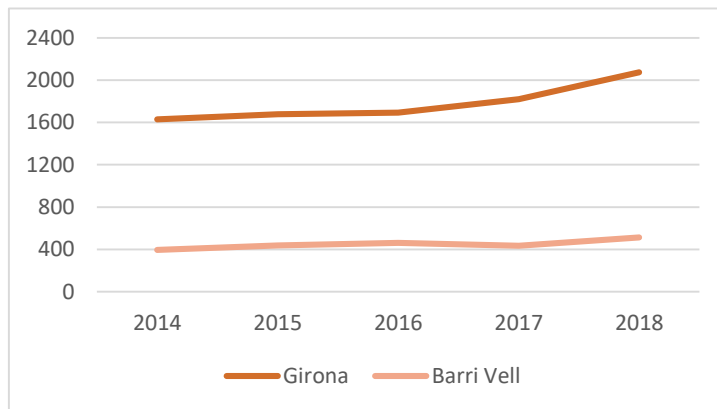
Com es pot comprovar, la importància comercial del centre respecte la pròpia ciutat ha decaigut amb el pas dels anys, ja que el 2017, el nombre de locals comercials ubicats al centre de la ciutat representava el 19,35% del total, sobre un 2,67% d'extensió del municipi. Però per altra banda, el component de dinamisme que té el centre és més elevat que el de

---

<sup>7</sup> L'extensió i les fronteres d'aquest sector no són les mateixes que les utilitzades fins ara del Barri Vell, però és la comparació que té més sentit, ja que permet comprovar la importància del centre de la ciutat respecte el seu conjunt. L'extensió del districte centre de Girona és de 1,033 km<sup>2</sup>; en canvi, la del Barri Vell és de 0,560 km<sup>2</sup>.

la ciutat en termes generals, ja que els locals comercials actius del centre representen el 74,52%, pels 66,84% del total de la ciutat (Ajuntament de Girona, 2017).

**Figura 16. Permisos d'obres (2014 – 2018)**



Font: elaboració pròpia.

Un dels indicadors que pot mostrar l'activitat i el dinamisme del barri respecte la ciutat és la concessió de permisos d'obres. Les dades que ofereix la UMAT respecte la concessió de llicències mostren una concentració d'aquestes al Barri Vell de Girona, mostra del seu pes econòmic i dinamisme

respecte la ciutat de Girona. Tot i ser quelcom que hom podria esperar, cal referir-se a les dades disponibles per corroborar-ho.

D'ençà de l'any 2014, a la ciutat de Girona s'han concedit un total de 8.895 llicències d'obres –fins a finals de 2018-. D'aquestes, 2.241 llicències es localitzen al Barri Vell, és a dir, un 25,19%. És obvi que aquesta xifra indica una concentració rotunda d'obres al barri, ja que aquest representa només un 1,44% de l'extensió total de Girona, un 6,02% dels habitants totals del municipi, un 8,62% de les construccions totals de Girona o un 7,69% de la superfície d'aquestes.

La Figura 16 mostra com la concentració d'obres al Barri Vell ha anat creixent o bé s'ha mantingut els darrers anys, erigint-se com la zona més dinàmica en aquest sentit del global de Girona. S'identifica, també, un creixement del nombre d'obres que es realitzen cada any al barri, passant de les 396 de 2014 a les 513 de 2018. Només el 2017 cauen en percentatge respecte el 2016 –es demanen un 6,06% menys de llicències-, però el 2018 aquesta taxa repunta accentuadament, ja que se'n demanen un 18,20% més que l'any anterior.

Els indicadors d'activitat econòmica mostren com, en els darrers 40 anys, el Barri Vell de Girona ha mantingut uns alts índexs de dinamisme i concentració d'activitat, però també de transformació i substitució d'activitat comercial. Seguint la tendència municipal, el Barri Vell ha patit un procés de substitució dels comerços tradicionals per d'altres més especialitzats,

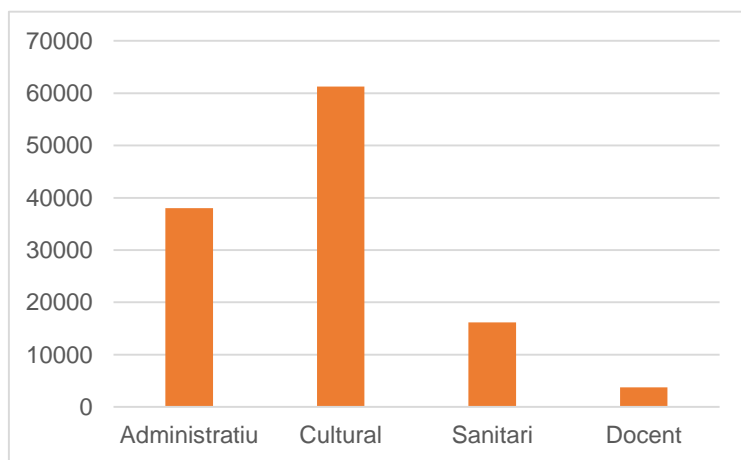
essent-ne aquest barri un dels principals protagonistes. Tot i això, si es disposessin de les dades adequades, es podria comprovar si existeix una excessiva especialització comercial a zones del barri històric o, per altra banda, si cal potenciar-lo en certs aspectes o àmbits (Nadal, 2017; Canaleta, 2018).

#### 6.4 Estàndards urbanístics: transformació i expansió

El darrer apartat d'aquest capítol es centrarà en l'estudi dels equipaments i zones verdes del Barri Vell i de Girona els anys 1981 i 2019. Com veurem, el canvi social de Girona aquestes quatre dècades es pot veure reflectit en el sorgiment i canvi d'ús o degradació i tancament d'alguns equipaments; però també es reflecteix en l'augment en extensió i en qualitat de les zones verdes urbanes.

Tal com s'aprecia a la Figura 17, la superfície d'equipaments predominant l'any 1981 al Barri Vell era la destinada als usos cultural i administratiu. Aquestes dades són òbvies si es té en compte la capacitat d'atracció de visitants que té el barri, principalment pel seu valor històric, cultural i religiós (Galí, Donaire, 2006). De fet, les dades d'aquest perfil d'equipaments són tan importants que els edificis catalogats com a equipament cultural al Barri Vell de Girona sumaven 61.000 m<sup>2</sup>. Per altra banda, els equipaments administratius també presentaven unes xifres molt importants, amb 38.000 m<sup>2</sup>. Aquest fet s'explica per la concentració d'institucions públiques de caràcter administratiu que es situava a la llera dreta de l'Onyar, dins el Barri Vell, a la part més baixa. Algunes d'aquestes institucions eren l'Ajuntament de Girona, la Diputació, etc (Fuses, Viader, 1982).

**Figura 17. Superfície d'equipaments al Barri Vell (1981)**



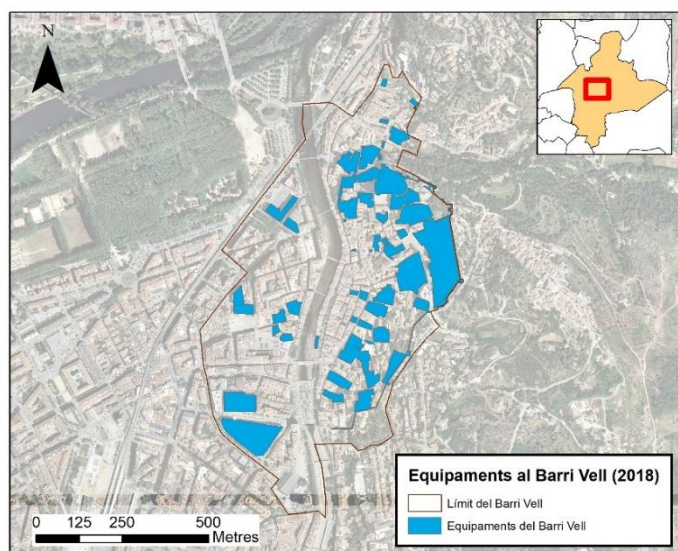
Font: elaboració pròpia.

La tipologia d'equipaments que menys superfície tenia l'any 1981 al centre històric de la ciutat eren el sanitari i el docent, amb 16.000 i 3.000 m<sup>2</sup> respectivament (Fuses, Viader, 1982). La situació d'aquest tipus d'instal·lacions al barri s'explica pel procés de deslocalització

d'aquest tipus d'institucions a nous espais fora les muralles durant el transcurs del segle XX (Ajuntament de Girona, 2003).

Cal destacar que les dades exposades pels arquitectes Josep Fuses i Joan M. Viader mostren la inexistència d'equipaments de caire esportiu o bé comunitaris per aquest barri de la ciutat. Aquest és un símptoma de densificació urbana extrema, que porta a la necessitat de sòl i a la edificació de tots els solars disponibles, evitant equipaments com els ja citats; però per altra banda, és també un símptoma de l'època que s'estava deixant enrere, un període, el Franquisme, en el que els espais comunitaris i la vida social tenien poca o nul·la rellevància pel règim franquista recentment esfondrat (Ajuntament de Girona, 2003; Galí, Donaire, 2006; Boneta, 2014).

**Figura 18. Ubicació dels equipaments al Barri Vell (2018)**



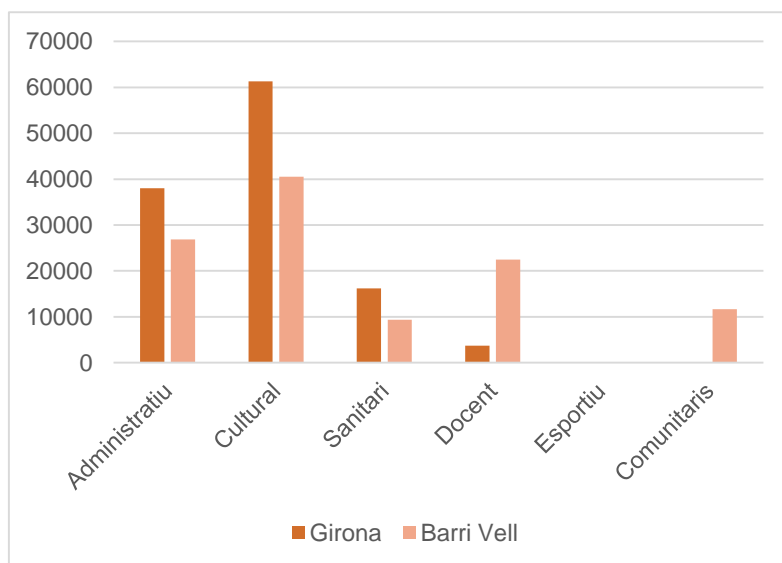
Font: UMAT. Autor: elaboració pròpia.

Després de quatre dècades d'urbanisme democràtic, situats ja en ple 2019, la superfície del sistema d'equipaments al Barri Vell s'ha mantingut en termes globals, tot passant dels 119.230 m<sup>2</sup> de 1981 als 110.929,91 m<sup>2</sup> de 2019. Aquest fet pot resultar xocant davant la percepció generalitzada de serveis al Barri Vell i que aquest ha augmentat la seva centralitat. Tot i que a grans trets això pot semblar inversemblant, cal observar les dades concretes desglossades. La Figura 19 ens mostra l'evolució dels equipaments del barri per categories en el període 1981-2019 i permet contrastar les dades. Tot i no haver augmentat en termes generals, hi ha hagut alguns canvis substancials. En primer lloc, els equipaments



culturals cauen en més de 20.000 m<sup>2</sup>, producte dels canvis d'ús en alguns d'aquests espais, que han passat a dedicar-se a altres activitats. Els equipaments administratius també perden superfície, passant de 38.016m<sup>2</sup> als 26.882,05 m<sup>2</sup>. Aquest fet es podria explicar per la relocalització d'algunes seus institucionals, com els Serveis Territorials de la Generalitat de Catalunya a Girona, actualment concentrats principalment a un edifici situat entre la Plaça Pompeu Fabra i el Carrer Joan Maragall. Finalment, la dimensió dels equipaments sanitaris també disminueix, degut a la reformulació dels serveis de sanitat i beneficència durant les darreres dècades al país.

**Figura 19. Superfície d'equipaments al Barri Vell (1981-2019)**



Font: elaboració pròpia.

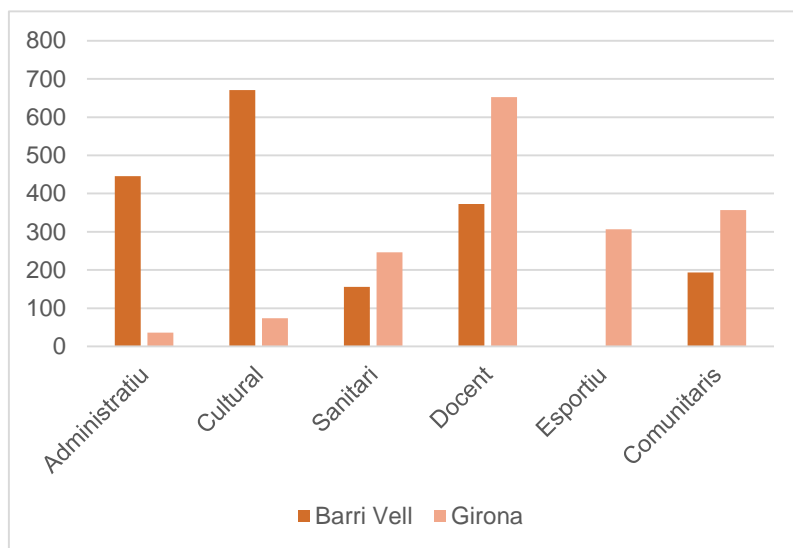
A l'altra banda de la balança s'hi troben els equipaments docents i comunitaris, que veuen créixer la seva superfície. La ubicació de facultats de la Universitat de Girona al convent de Sant Domènec i al Seminari ha contribuït al creixement exponencial d'aquest ús, que ha passat dels 3.730 m<sup>2</sup> als 22.488,21 m<sup>2</sup>. L'aposta per la Universitat de Girona i

la millora del sistema educatiu els darrers 40 anys han contribuït a l'augment dels estudiants universitaris a la ciutat de Girona, que han passat dels 25.775 de 1991 als 32.725 de 2011 (Fuses, Viader, 1982; UMAT, 2019).

Cal destacar també la creació d'equipaments d'ús comunitari, com centres cívics, inexistents en l'imaginari col·lectiu d'època franquista i amb una proliferació important durant els anys de democràcia parlamentària i d'urbanisme municipalista. En concret, el barri té actualment més d'11.000 m<sup>2</sup> dedicats a aquest ús, quan a 1981 aquesta tipologia era inexistent.

Per contrastar les dades exposades referents a l'evolució del Barri Vell, cal aportar també les de la ciutat de Girona, per comprovar on es situa el barri en qüestió dins la tendència urbana. La Figura 20 exposa la superfície d'equipaments per habitant, pel Barri Vell com per Girona.

**Figura 20. Superfície d'equipaments per habitant (2019)**



Font: elaboració pròpia.

La localització dels principals equipaments administratius de la ciutat al Barri Vell provoca que un 74,5% del total de Girona el trobem al centre històric. Succeeix el mateix amb els equipaments culturals, ja que els ubicats al Barri Vell representen el 54,63% de Girona.

Aquesta concentració desemboca a la disparitat de dades que

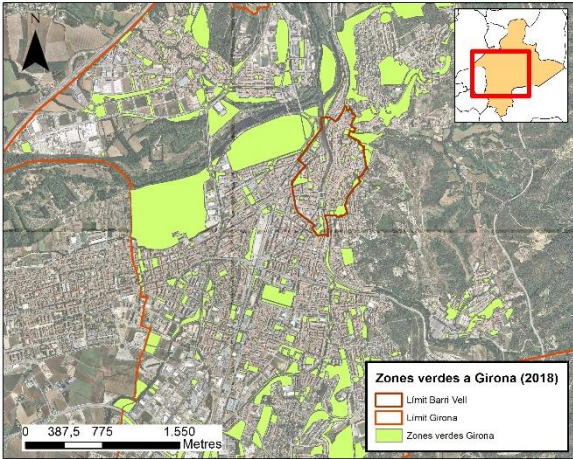
reflecteix la Figura 20 pel que fa al Barri Vell i a Girona pels usos administratiu i cultural; al centre representen més de 445 i 671 m² per habitant, en canvi en el global de la ciutat no sobrepassen els 35 i 73 m² respectivament.

Per altra banda, la concentració de la resta dels equipaments fora del barri provoca que les xifres siguin més elevades pel conjunt de la ciutat, pràcticament duplicant-se en el cas del docent i situant-se en més de 300 m² per habitant en el cas dels esportius.

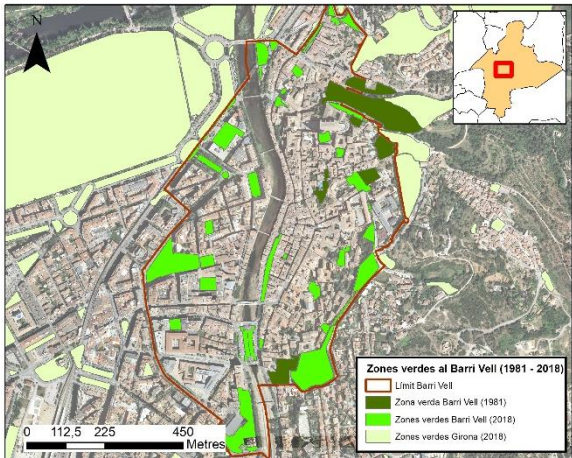
A grans trets, l'evolució de les darreres dècades pel que fa a equipaments al Barri Vell es pot sintetitzar en una reformulació i reconsideració dels existents més que en creació. Cal apuntar també les elevades taxes d'ubicació d'equipaments d'escala metropolitana al propi barri, que exerceix com a centre administratiu de la ciutat i del conjunt de la regió urbana. Per altra banda, la consolidació històrica d'aquest sòl urbà de la ciutat provoca dificultats per a la creació d'equipaments de caire sanitari, esportiu o comunitari al barri, ja que en molts casos mostra greus deficiències encara avui en dia. Per acabar, menció especial per

a la ubicació de la Universitat de Girona al Barri Vell, centre actual de l'acadèmia a Girona, fent de la seva situació un dels seus grans emblemes (Nadal, 2004).

**Figura 21. Zones verdes a Girona (2018) Figura 22. Zones verdes al Barri Vell (2018)**



Font: Fuses, Viader, 1982; UMAT.  
Autor: elaboració pròpia.



Font: Fuses, Viader, 1982; UMAT.  
Autor: elaboració pròpia.

Les Figures 21 i 22 ens mostra les zones verdes que hi ha avui en dia a la ciutat de Girona i al Barri Vell. A més, també es poden identificar els espais que ja eren catalogats i/o utilitzats com a tal l'any 1981 al Barri Vell de la ciutat. A simple vista ja s'aprecia un cert canvi en aquestes quatre dècades, així com una absència d'aquests espais al centre històric en relació a la ciutat. Vegem-ho en concreció.

**Taula 14. Superfície de zones verdes al Barri Vell i Girona (1981-2018)**

	Extensió (m²)
<b>Barri Vell 1981</b>	17.345
<b>Barri Vell 2018</b>	77.255,74
<b>Girona 2018</b>	3.457.284,13

Font: elaboració pròpia.

Dins el sòl urbà de la ciutat de Girona trobem una extensió total de 3,457 km² de zones verdes (UMAT, 2019) Aquestes, tal com s'aprecia a la Figura 21, es situen

principalment a les ribes del Ter i als vessants gironins de les Gavarres. S'evidencia l'absència de grans espais lliures al centre de la ciutat, ja que són poques les zones verdes en ubicació cèntrica, un espai dens i altament urbanitzat fruit, en part, al creixement urbanístic desordenat de l'eixample gironí (Vicente, 1998). Existeixen, això sí, zones verdes perimetrals a la ciutat, exercint de transició entre l'espai forestal i l'espai urbà. Aquest fet s'observa principalment entre la zona de la Vall de Sant Daniel i Plaça Catalunya, però

també a les ribes del curs fluvial del riu Ter. En el primer cas, els jardins del Passeig Arqueològic i el perímetre enjardinat de les muralles limita el creixement urbà en direcció a les Gavarres; en canvi, en el segon cas, mitjançant parcs urbans com el de la Devesa o els de Domeny i les Hortes de Santa Eugènia, es limita el creixement urbà en direcció al riu Ter i es preserva un parc urbà de més de 978.967,47 m<sup>2</sup> (UMAT, 2019).

Parlar de zones verdes als centres històrics de les ciutats és sempre complicat i el Barri Vell de Girona no n'és una excepció (Ajuntament de Girona, 2003) Aquest ús del sòl té un extensió de 77.255,74 m<sup>2</sup> al barri (UMAT, 2019) i està repartit de forma ben heterogènia. Per una banda, existeixen parcs urbans com el de les Pedreres i la seva perllongació pel perímetre exterior de la muralla fins a la zona més elevada del barri -18.522,23 m<sup>2</sup>, així com la Plaça U d'Octubre –anteriorment anomenada Plaça Constitució-, amb 10.275,5 m<sup>2</sup> (UMAT, 2019). També es poden trobar alguns espais oberts d'envergadura, com són els entorns del Mercat del Lleó -8.231,37 m<sup>2</sup>- i la pròpia Plaça Catalunya -2.479,31 m<sup>2</sup>- (UMAT, 2019). En aquest sentit, les zones de Pedreres, el Mercat del Lleó i Constitució, representen el 63,84% de l'espai verd del Barri Vell (UMAT, 2019). També, cal reivindicar la importància dels esponjaments realitzats al barri, mitjançant l'enderrocament d'edificis en estat ruïnós, per establir-hi places i espais lliures. Les places del Pou Rodó, Teatre, Mercaders i Sant Fèlix en serien alguns exemples d'aquests exercicis de microurbanisme de gran valor.

A la resta del barri, bé per processos de densificació a través dels segles, o bé per la proximitat d'espais lliures fora del barri, les zones verdes hi són poc presents. Les dades reflecteixen l'absència d'espais verds a la zona de la Catedral –només un 11,56% del sòl destinat a zones verdes-, els Jutjats -12,11%-, la zona més elevada -11,56%- o els entorns de Pou Rodó i Sant Pere -5,23%- (UMAT, 2019).

Val a dir, que de la mateixa manera que succeïa en termes generals amb la ciutat de Girona, el Barri Vell té un seguit d'espais verds perimetrals que el limiten, molts d'ells fora dels límits del barri. Aquest fet es dona per la part alta del barri, coincidint amb l'espai natural de les Gavarres i la Vall de Sant Daniel. També hi ha altres zones verdes de gran valor paisatgístic a prop del barri, com és el corredor verd del riu Ter.

Tot i això, la situació actual del barri en matèria d'espais lliures, és ben diferent que la de 1981. La Figura 22 també ens mostra les zones verdes que existien al Barri Vell l'any 1981, però també alguns espais de sòl lliure que eren utilitzats com a zones verdes pels gironins

de l'època i que n'ha quedat constància a través d'algunes fonts documentals.<sup>8</sup> L'extensió de les zones verdes era d'11.972 m<sup>2</sup> al centre històric. Aquests, es repartien entre els Jardins de la Francesca, el Passeig Arqueològic i la Plaça dels Jurats (Fuses, Viader, 1982). Per altra banda, la Caserna dels Alemany i el Col·legi dels Maristes -5.373 m<sup>2</sup> en total- eren espais lliures o en ruïnes que servien de zones d'esbarjo per a molts. Així doncs, la superfície de zona verda total al Barri Vell era de 17.345 m<sup>2</sup> l'any 1981, només un 22,45% de l'extensió total d'aquest ús al barri.

Per tant, la tendència és clara, tant pel que fa a equipaments com a zones verdes. L'augment progressiu d'aquests sistemes ha estat un fet arran de l'entrada dels primers ajuntaments democràtics l'any 1979 i de l'aprovació del Pla Especial del Barri Vell l'any 1983. Tot i això, el barri es situa lluny de la mitjana gironina, partint de la impossibilitat de fer-ne *tabula rasa* i de la dificultat de trobar espais lliures per a aquests usos.

---

<sup>8</sup> "El lloc ens fascinava la curiositat. Ens enfilàvem per les decrepites muralles, entràvem als forts i baluards, ens deixàvem anar, pels forats dels camins de ronda, a les construccions subterrànies". (Pla, 1952).

## 7. CONCLUSIONS

L'anàlisi dels indicadors que es presenta a l'apartat anterior proporciona alguns resultats que s'exposen aquí en forma de conclusions, tot corroborant o descartant les hipòtesis que es plantejaven a l'inici d'aquest treball.

**Taula 15. Resum dels principals indicadors quantitatius (1981-2018)**

	<b>Població</b>	<b>Dimensió de la llar (Hab/llar)</b>	<b>Edat mitjana dels habitants (estimació)</b>	<b>Tinença en propietat</b>	<b>Locals comercials</b>
<b>BV 1981</b>	7.756	2,82	38,9	19,22%	712 (1980)
<b>Gi 1981</b>	63.308	3,34	32,37	71,3%	1.567 (1980)
<b>BV 2001</b>	4.288	1,77		52%	-
<b>Gi 2001</b>	74.879	2,33		77,15%	-
<b>BV 2016</b>	6.037	-	39,76 (2018)	-	1.311 (2017)
<b>Gi 2016</b>	100.279	2,35	40 (2018)	64,1% (2011)	6.774 (2017)

	<b>Permisos d'obres</b>	<b>Equipaments (m²)</b>	<b>Zones verdes (m²)</b>
<b>BV 1981</b>	-	119.230	17.345
<b>Gi 1981</b>	-	-	-
<b>BV 2014</b>	396	-	-
<b>Gi 2014</b>	1.629	-	-
<b>BV 2018</b>	513	110.929,31	77.255,74
<b>Gi 2018</b>	2.073	1.677.090,13	3.457.284,13

En termes generals, i en la direcció en la que apuntava la hipòtesi principal, el Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell de Girona significa un impuls en tots els sentits avaluats en aquesta recerca. En termes demogràfics, existeix una correlació entre els espais on més s'incrementa i es rejoyeneix la població i els espais rehabilitats a instàncies del Pla Especial. El mateix succeeix amb l'habitatge: allà on més han millorat les condicions d'habitabilitat i la ocupació dels edificis és on el PE posava èmfasi en la intervenció.

El tercer grup d'indicadors, l'activitat econòmica, no s'aparta gens d'allò que s'ha indicat. És més, des de l'aprovació del PE, i seguint amb alguns dels seus objectius marcats inicialment, algunes de les zones més deprimides i sense activitat comercial el 1982 són avui importants àrees comercials. Tot i això, cal remarcar que, tot i existir una reactivació de l'activitat econòmica al barri els darrers 40 anys, aquesta ha anat acompanyada d'una substitució parcial de les activitats tradicionals per d'altres de caire més innovador o lligades a nínxols de clients molt particulars.

Pel que fa al darrer indicador, l'anàlisi efectuada mostra un increment de zones verdes al barri i una reconsideració dels equipaments, que han seguit un procés de modernització i d'adequació al sistema contemporani establert. Per una banda, s'han guanyat espais lliures al cor del barri, propiciant l'aparició de places on la vida comunitària s'hi ha abocat; per altra banda, han aparegut equipaments de referència per la ciutat i per les comarques properes com la Universitat de Girona, generant noves inèrcies al barri i al conjunt de la ciutat.

En segon lloc, es pot concloure que la incidència del PE sobre el barri, i sobre la pròpia ciutat, ha estat tan forta que ha generat no tan sols una transformació en la fisonomia urbanística sinó també en l'estructura de la població; és a dir, un canvi en aquells qui habiten l'espai. La regeneració i sanejament dels espais degradats, la peatonalització dels carrers, la intervenció en els edificis d'alt valor històric i arquitectònic i la ubicació d'equipaments de referència han fet el barri molt més atractiu. Alhora, això ha repercutit en un retorn ciutadà al Barri Vell, tal com predicava el cartell de Cesc de 1982 –“Tornem al Barri Vell per viure'l de nou”-. Però no només això, sinó que també ha produït que els preus de l'habitatge al barri es situessin per sobre la mitjana municipal. Cal que entre els reptes de futur a abordar hi hagi la problemàtica de l'habitatge, juntament amb la *turistificació* creixent del barri i del conjunt de la ciutat.

En tercer lloc, la recerca realitzada mostra la inversió pública al barri –façanes de l'Onyar, subvencions a la remodelació, intervenció en patrimoni i habitatge, construcció d'equipaments, etc.- però sobretot les clares directrius marcades per l'administració local a través del PE envers la direcció en la que havia d'anar el barri i tota intervenció sobre el seu espai. No obstant això, la revitalització del barri es deu també a la important inversió privada, sempre sota les normes marcades pel PE. Això és clau i cal remarcar-ho com un dels punts forts d'aquest projecte. Tot i això, cal fer referència a les dinàmiques actuals que mostra el

barri: una creixent desregularització del sector per afavorir la inversió privada que augmenta any rere any creant una afectació clara i directa sobre els qui habiten el barri.

En resum, després d'haver estudiat exhaustivament el Pla Especial de conservació i reforma interior del Barri Vell de Girona, aprovat l'any 1983 per l'Ajuntament de Girona, és evident la importància d'aquesta figura de planejament, així com la de tots aquells qui l'han desenvolupat, sobre la revitalització del Barri Vell. En el transcurs d'aquestes quatre dècades el barri no tan sols ha trencat amb la dinàmica divergent que mostrava el 1981 envers el conjunt de la ciutat de Girona, sinó que actualment es situa com una de les zones més atractives de la ciutat.

El canvi profund del barri en aquest període no tan sols es mostra sobre la seva fisonomia sinó també sobre els seus veïns. Tot i tenir aspectes clarament positius, la investigació realitzada també mostra aspectes preocupants, com és el probable desplaçament de persones a causa de l'encariment del barri.

És cert, però, que el PE preveia mecanismes per evitar aquest fet i per tant no se li pot atribuir tota la responsabilitat sobre aquest tema. Per tant, caldria fer més èmfasi en el desenvolupament del propi Pla Especial, així com amb la gestió política del consistori. És precisament aquesta gestió la que ha conduït el barri i el conjunt de la ciutat a la seva situació actual, ja sigui a base de propostes polítiques per assolir un model de ciutat o bé per assimilació del "Laissez faire".

Finalment, cal ressaltar les noves dinàmiques que està prenent el barri i el conjunt de la ciutat. Aquestes es podrien resumir en una especialització excessiva en el sector turístic, fet que provoca l'abandonament de les necessitats quotidianes dels habitants de la ciutat i es centra quasi exclusivament en les d'aquells que passen alguns dies a la ciutat. El Barri Vell, com a centre històric d'especial interès per molts motius, és on més s'estan expressant aquestes dinàmiques i on caldria posar atenció amb major celeritat.

Els motius que han portat la ciutat, i especialment el Barri Vell, al conflicte que pateix avui en dia queden lluny de les expectatives i intencions del PE que aquí s'ha analitzat. És per això que caldrien noves línies d'investigació per analitzar el futur de la ciutat com a atractora de turisme, a diferència del que venia fent al llarg de la seva història, i les repercussions que això pot ocasionar sobre el barri amb més pressió –Barri Vell- però també sobre l'àrea metropolitana que envolta Girona.



## 8. BIBLIOGRAFIA

- Ajuntament de Girona (1983). *Padró municipal de Girona 1983* [Document d'arxiu].
- Ajuntament de Girona. (2003). *Girona. 20 anys del Pla Especial del Barri Vell. 1983-2003*. Girona: Col·lecció Història de Girona.
- Ajuntament de Girona (2018). *Memòria 2017*. Àrea de Promoció Econòmica, Desenvolupament Local, i Turisme. Girona: Ajuntament de Girona.
- Anguelovski, I. (2013). Beyond a Livable and Green Neighborhood: Asserting Control, Sovereignty and Transgression in the Casc Antic of Barcelona. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1012-1034.
- Aragó, N.-J. (2010). El cercle de pobresa de Girona. *Revista de Girona*, 261, 128-129.
- Arango, J. (2004). La inmigración en España a comienzos de siglo XXI. A *Informe sobre la situación demográfica en España* (p. 161-186). DOI: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=5348>
- Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici Gubbio. (1960). *Satuto. Carta di Gubbio*. Bèrgam: Tipografia Roncalli.
- Barkenov, T., Rich, D. i Boyle, R. (1989). *Privatism and urban policy in Britain and the USA*. Oxford: OUP.
- Benach, N., Albet, A. (2018). La gentrificació como una estrategia global. *Papers*, 60, 17-23.
- Beswic, J., Alexandri, G., Byrne, M., Vives-Miró, S., Fields, D., Hodkinson, S., i Janoschka, M. (2016). Speculating on London's housing feature: The rise of global corporate landlords in "post-crisis" urban landscapes. *City*, 20(2), 321-341.
- Blanco, I., Nel-lo, O. (2018). *Barrios y Crisis. Crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña*. València: Tirant lo Blanc.
- Boneta, X. (2014). Discursos emergents per a un nou urbanisme. *Papers*, 57, 13-16.
- Borja, J. Castells, M. (1997). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. México DF: Taurus.

Borja, J., Muxí, Z. (eds.). (2004). *Urbanismo en el siglo XXI. Una visión crítica: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona*. Barcelona: Edicions UPC.

Brenner, N. (2000). The urban question: reflections on Henri Lefebvre, urban theory and the politics of scale. *International Journal of Urban and Regional Research*, 24(2), 361-378.

Burch, J., Nolla, J., Palahí, L., Sagrera, J., Sureda, M., i Vivó, D. (2000). La fundació de Gerunda. Dades noves sobre un procés complex de reorganització d'un territori. *Empúries*, 52, 11-28.

Busquets, J. (1992). *Barcelona. Evolución urbanística de una capital compacta*. Barcelona: Editorial Mapfre.

Busquets, J. (1997). Formació d'una gran ciutat metropolitana. Del creixement desordenat a la consolidació d'una capital mediterrània. A Sobrequés, J. (ed.), *Història de Barcelona*. Barcelona: Enciclopèdia Catalana.

Cabré, A.; Muñoz, F. M. (1997). Evolució demogràfica. La població de Barcelona des de 1930 a 1996. A Sobrequés, J. (ed.). *Història de Barcelona*. Barcelona: Enciclopèdia Catalana.

Camagni, R., Gibelli, M. C. (1992). *Alta tecnologia e rivitalizzazione metropolitana*. Milà: Franco Angeli.

Campos Venuti, G. (1981). *Urbanismo y austeridad*. Madrid: Siglo XXI.

Canaleta, P. (2018, 16 de novembre). El petit comerç davant el mirall. *Diari de Girona*. Recuperat de: <https://www.diaridegirona.cat/opinio/2018/11/16/petit-comerc-davant-mirall/946432.html>

Castells, M. (1983). The city and the grassroots. A cross-cultural theory of urban social movements. Berkeley: University of California Press.

Cervellati, P. L., Scannavini, R. (1976). *Bolonia. Política y metodología de la restauración de centros históricos*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Cervellati, P. L. (1984). *La città post-industriale*. Bolonya: Il Mulino.

Cervellati, P. L. (1991). *Š æ Á & ã c c e Á à ^ | | æ È Á Q | Á : ^ . Bolonya: Il Mulino. ^ | | q æ { à ã ^*

COAC. (s.d.). *Edifici residencial Les Beates*. Recuperat de: <http://www.coac.net/COAC/centredocumentacio/Girona/arquitectura-contemporania-girona/projectes/poblacio/Girona/2/10-edifici-residencial-les-beates.html>

Cócola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. A Lees, L., Phillips, M. (ed.), *Handbook of Gentrification Studies* (281-293). Northampton: Edward Elgar Publishing.

Collins, G. C., Collins, C. C. (2006). *Camillo Sitte: The Birth of Modern City Planning*. Dover: Dover Publications.

Fernández, V. (1994). Los centros históricos en la evolución de la ciudad europea desde los años setenta. *Ería*, 34, 121-131.

Fuses, J., Viader, J. M. (dir.) (1982). *Memòria del Pla Especial de conservació i reforma del Barri Vell de Girona*. [Document d'arxiu]

Galí, N., Donaire, J. A. (2006). La història del turisme a la ciutat de Girona. *Revista de Girona*, 239, 34-41.

Ganau, J. (1993). La reforma interior i l'inici de la conservació del centre històric a Girona. *Estudi General*, 13, 259-273.

Ganau, J. (2003). La recreació del passat: el Barri Gòtic de Barcelona, 1880-1950. *Ómnibus*, 257-272.

Generalitat de Catalunya. (2019). Guia oficial d'establiments turístics. Habitatges d'ús turístic. Recuperat de: <http://establimentsturistics.gencat.cat/rtcwebguies/AppJava/cercaEstabliments.do?pst=5&lg=ca>

George, P. (1977). *Geografía urbana*. Barcelona: Ariel.

Gomà, R. (2018). La metròpoli entre la gentrificació i el dret a la ciutat. *Papers*, 60, 11-14.

Harvey, D. (1992). *The Condition of Postmodernity. An Enquiry into the Origins of Cultural Change*. Cambridge: Blackwell Publishers.

Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, 53, 23-39.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

Idealista. (2019). Cases i pisos en lloguer a Girona. Recuperat de: <https://www.idealista.com/alquiler-viviendas/girona-girona/>

Idescat. (2019a). Població segons sexe i edat quinquennal. Girona 1981. Recuperat de: <http://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=539&geo=mun%3A170792&t=198100>

Idescat. (2019b). Creixement intercensal de la població, per components en taxa. Mitjana anual 1996-2001. Recuperat de: <https://www.idescat.cat/pub/?geo=mun%3A170792&id=censph&n=523#Plegable=geo>

Idescat (2019c) Població a 1 de gener. Per sexe i grups d'edat. Recuperat de: <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=253>

Idescat. (2019d). Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus. Girona 1981. Recuperat de: <http://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=30&geo=mun%3A170792&t=198100>

Idescat. (2019e). Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus. Seccions censals del municipi de Girona 2001. Recuperat de: <http://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=30&geo=mun%3A170792&t=200100&by=sec>

Idescat. (2019f). Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus. Girona 2001. Recuperat de: <http://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=30&geo=mun%3A170792&t=200100>

Idescat. (2019g). Població de 16 anys i més segons nivell d'instrucció. Girona 2001 per secció censal. Recuperat de: <https://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=15&geo=mun%3A170792&t=200100&by=sec>

Inside Airbnb. (2018). Girona. Recuperat de: <http://insideairbnb.com/girona/?neighbourhood=Girona&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

Janoschka, M. (2017, 30 de gener). De inquilino en Madrid y Barcelona, la epopeya de 2017. El precio del alquiler aumentó un vertiginoso 17% el año pasado en las principales

ciudades españolas. *Seres Humanos, El País*. Recuperat de: [https://elpais.com/elpais/2017/01/30/seres\\_urbanos/1485780539\\_056799.html](https://elpais.com/elpais/2017/01/30/seres_urbanos/1485780539_056799.html)

Janoschka, M. (2018). Gentrificación en España reloaded. *Papers*, 60, 25-33.

Kabisch, N. Stronhbach, M., Haase, D., Kronenberg, J. (2016). Urban green space availability in European cities. *Ecological indicators*, 70, 586-596.

Kotkin, J. (2006). *La ciudad. Una historia global*. Barcelona: Debate.

Leal, J. i Alguacil, A. (2011). Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España. A Aja, E, Arango, J. i Oliver, J. (dir.), *La hora de la integración. Anuario de la Inmigración en España 2011* (p. 126-156). DOI: [https://www.cidob.org/es/publicaciones/serie\\_de\\_publicacion/anuario\\_cidob\\_de\\_la\\_inmigracion/la\\_hora\\_de\\_la\\_integracion\\_anuario\\_de\\_inmigracion\\_en\\_espana\\_2011\\_edicion\\_2012](https://www.cidob.org/es/publicaciones/serie_de_publicacion/anuario_cidob_de_la_inmigracion/la_hora_de_la_integracion_anuario_de_inmigracion_en_espana_2011_edicion_2012)

Leal, J., Sorando, D. (2013). Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas. *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, 15, 205-236.

Llop, J. M., Valls, X. (eds.) (2008). *Ciutats en (re)construcció: necessitats socials, transformació i millora de barris*. Barcelona: Diputació de Barcelona.

L'observatori. (2019a). Evolució de la població (1900-2001). Recompptes. Recuperat de: <http://terra.girona.cat/apps/observatori/indicadors/demografia/evolucio-de-la-poblacio/evolucio-de-la-poblacio-1900-2001-recompptes/>

L'observatori. (2019b). Evolució de la població. Recuperat de: <http://terra.girona.cat/apps/observatori/indicadors/demografia/evolucio-de-la-poblacio/evolucio-de-la-poblacio/>

London Docklands Development Corporation. (1989). *Report and accounts 1988-9*. Londres: LDDC.

López-Gay, A., Recaño, J. (2015). Barris i immigració espanyola a la ciutat de Barcelona durant el segle XX. A Generalitat de Catalunya (ed., Col·lecció *Ciudadania i Immigració: Recerca i immigració VII. Migracions dels segles XX i XXI: una mirada candeliana* (65-93).

López, M. (ed.). (2010). *Cerdà i Barcelona. La primera metròpoli, 1853-1897*. Barcelona: Museu d'Història de Barcelona.

Marquès, J. (1963). El paseo arqueológico de Gerona. *Œ} } æ| • Á å ^ Á | q Q} • c ã c ~ c A Gironins*, 16, 123-183.

Massey, D. (1994). *Space, Place and Gender*. Minneapolis: University of Minnesota Press.

Módenes, J.A., López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 148(1), 103-133.

Molet, J. (2005). Entre conservació i modernització: l'esventrament del centre urbà. *Ó æ! & ^ | [ } æÁ Û ~ æå ^, 235-256 å q P ã • c fl i ã æÊ Á Ì*

Moreno, F. (1981). *Equipament comercial de la ciutat de Girona*. Girona: Cambra de Comerç i Indústria de Girona.

Nadal, J. (2004, 23 de juliol). De Seminari a Facultat. *Diari de Girona*. Recuperat de: <https://www.joaquimnadal.cat/de-seminari-a-facultat/>

Nadal, J. (2017, 5 de maig). La "Gentrificació" és ara. *Diari de Girona*. Recuperat de: <https://www.joaquimnadal.cat/la-gentrificacio-es-ara/>

Nel-lo, O. (1996). Els confins de la ciutat sense confins. Estructura urbana i límits administratius a la ciutat difusa. A M. Castañer i Joan Vicente. *La ciutat difusa i les perifèries. Experiències de planificació i gestió* (pp. 55-72). Girona: Universitat de Girona.

Nel-lo, O. (2001). *Ciutat de ciutats*. Barcelona: Empúries.

Nel-lo, O. (2012). *Ordenar el territori*. València: Tirant Humanidades.

Nolla, J. M. (1979). Excavacions i sondeigs a Girona. Les obres del Passeig Arqueològic. *Revista de Girona*, 88, 101-108.

Pinol, J. L. (dir.). (2011). *Historia de la Europa Urbana. La ciudad contemporánea hasta la Segunda Guerra Mundial*. València: Universitat de València.

Pla, J. (1952). *Girona. Un llibre de records*. Barcelona: Edicions Destino.

Robinson, F., Shaw, K. (1991). Urban regeneration and community involvement. *Local Economy*, 6(1), 61-73.

Scribd. *Le Corbusier, Principios de Urbanismo, Carta de Atenas*. Recuperat de: <https://es.scribd.com/doc/244049968/Le-Corbusier-Principios-de-Urbanismo-Carta-de-Atenas-pdf>

Secchi, B. (2013). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Bari: Laterza.

Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45, 538-548.

Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 434-457.

Smith, N. (2007). Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of American Planning Association*, 45(4), 538-548.

UMAT. (2018). Llicències d'obra. Recuperat de: <http://www.girona.cat/opendata/dataset/llicencies-d-obra>

UMAT. (2019). Espais lliures i zones verdes. Recuperat de: <http://www.girona.cat/umat/ca/fitxa-cataleg/75.html>

Urban Networks. (2014). *Cuando el Plan de Bolonia era una referencia urbanística (y de izquierdas) para la intervención en los centros históricos de las ciudades*. Recuperat de: <http://urban-networks.blogspot.com/2014/08/cuando-el-plan-de-bolonia-era-una.html>

Vicente, J. (1998). *Ò | Á ] ' [ & ... • Á â ^ Á & [ } • c ' ~ & & ã 5 Á â ^ Á | q e ' ^ æ Á ~ ' à æ* realitat. (Tesi doctoral). Universitat Autònoma de Barcelona, Catalunya.

Vicente, J. (1999). L'àrea urbana de Girona, entre l'evidència i la impotència. *Revista de Girona*, 194, 30-35.

Wallock, L. (1991). The Myth of the Master Builder: Robert Moses, New York, and the Dynamics of Metropolitan Development since World War II. *Journal of Urban History*, 17, 339-362.

## **9. ANNEXOS**

### **9.1 Índex de taules**

Taula 1. Indicadors estadístics analitzats .....	28
Taula 2. Evolució de la població (1975-1981) .....	33
Taula 3. Lloc de naixement dels habitants del Barri Vell i Girona (1981) .....	35
Taula 4. Evolució de la població del Barri Vell i Girona (1996-2016) .....	36
Taula 5. Nivell d'instrucció de la població del Barri Vell i Girona (1981-2011) .....	39
Taula 6. Dimensió de les unitats d'habitatge del Barri Vell i Girona (1981-2011) .....	43
Taula 7. Estat de conservació dels edificis del Barri Vell (1981) .....	44
Taula 8. Règim de tinença dels habitatges del Barri Vell (1981) .....	45
Taula 9. Tipologia de les unitats d'habitatge al Barri Vell i Girona (1980-2011) .....	46
Taula 10. Preus de l'habitatge al Barri Vell i Girona (2019) .....	48
Taula 11. Habitatge d'Ús Turístic al Barri Vell i Girona (2019) .....	48
Taula 12. Nombre de locals comercials al Barri Vell i Girona (1975-2017) .....	50
Taula 13. Dimensió dels locals comercials del Barri Vell i Girona (1980) .....	50
Taula 14. Superfície de zones verdes al Barri Vell i Girona (1981-2018) .....	57

### **9.2 Índex de figures**

Figura 1. Seccions censals del Barri Vell de Girona .....	17
Figura 2. Límits municipals de Girona i vies de comunicació principals .....	17
Figura 3. Proposta d'actuació del Pla Especial del Barri Vell de Girona (1982) .....	22
Figura 4. Proposta d'itineraris per a vianants al Barri Vell de Girona (1982) .....	23
Figura 5. Proposta d'àrees de rehabilitació al Barri Vell de Girona (1982) .....	24
Figura 6. Proposta d'àrees d'intervenció al Barri Vell de Girona (1982) .....	26
Figura 7. Diferència percentual de població 1975-1981 al Barri Vell de Girona .....	32



Figura 8. Piràmides de població del Barri Vell (1981) i de Girona (1981) .....	34
Figura 9. Lloc de naixement dels habitants del Barri Vell i de Girona (1981) .....	35
Figura 10. Diferència percentual de població 2001-2016 al Barri Vell de Girona .....	37
Figura 11. Piràmides de població del Barri Vell i de Girona (2018) .....	38
Figura 12. Lloc de naixement dels habitants del Barri Vell i de Girona (2016) .....	40
Figura 13. Tipologia de les llars del Barri Vell (1981) .....	42
Figura 14. Grau de conservació dels edificis del Barri Vell (1982) .....	43
Figura 15. Grau de desocupació dels edificis del Barri Vell (1982) .....	44
Figura 16. Permisos d'obres (2014 – 2018) .....	52
Figura 17. Superfície d'equipaments al Barri Vell (1981) .....	53
Figura 18. Ubicació dels equipaments al Barri Vell (2018) .....	54
Figura 19. Superfície d'equipaments al Barri Vell (1981-2019) .....	55
Figura 20. Superfície d'equipaments per habitant (2019) .....	56
Figura 21. Zones verdes a Girona (2018) .....	57
Figura 22. Zones verdes al Barri Vell (2018) .....	57